

BERGER
מתחם הנביאים
קריית גת



הסכם פינוי בינוי

הסכם פינוי בינוי

שנערך ונחתם בתאריכים כמפורט מטה

בין בעלי הדירות ברחובות השופטים 11, שמואל הנביא 6, 8 בעיר קרית גת.

ת"ח	שם מלא	מס' ת.ז.	תאריך	חתימה	אימות עו"ד
1					
2					
3					

ידוע לבעלים כי מטעמי נוחות בלבד מבוצעות החתימות בטבלה בתחילת ההסכם ובסופו, הבעלים מאשרים בחתימתם בטבלאות אלו את כל עמודי ההסכם ונספחיו כאילו חתמו על כל עמוד ועמוד.

(כל ת"ח לחוד וכל הבעלים של ת"ח יחד ולחוד בינם לבין עצמן להלן: "הבעלים/
הדיירים")
מצד אחד;

ובין **ברגר פוינט בקרית גת בע"מ ח.פ. 516447893**

באמצעות מורשה החתימה מטעמה מר אברהם מרדכי ברגר

מרח' אגודת ספרוט הפועל 2, ירושלים גן הטכנולוגי מלחה, בנין אלון א' קומה 2

(להלן – "היזם")

מצד שני;

הואיל: והבעלים מצהירים כי הינם הבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של מלוא הזכויות בדירה הנוכחית שבמקרקעין המצויים בגוש 1915 חלקות 29,31,32,37 ברח' שמואל הנביא, השופטים, קרית גת (כהגדרתם להלן). נסח רישום מקרקעין מצורף להסכם **כנספת א'**;

והואיל: והבעלים מצהירים כי הם המחזיקים הבלעדיים או הזכאים להחזיק בלעדית של הדירה הנוכחית למעט ככל שנאמר אחרת במפורש ב**כנספת ב'** להסכם זה;

והואיל: והיזם הציע לבעלים, כי יבוצע על ידו במקרקעין, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, פרויקט פינוי ובינוי (דהיינו, הריסת הבניינים הקיימים ובניית בניינים חדשים תחתם), הכל כמפורט בהסכם זה (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל: והיזם הסכים לקחת על עצמו את מלוא הטיפול הכרוך בתכנונו ובהוצאתו לפועל של הפרויקט לרבות אישור התכנית, הגשת תכניות הבניה, קבלת היתר בניה וביצוע העבודות, תוך תשלום מלוא ההוצאות, המיסים, האגרות והעלויות הכרוכות בכך, ומבלי שתידרש כל השתתפות או הוצאה כספית מצד הבעלים, וזאת בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים בהסכם זה ולמעט הוצאות כספיות שהוטלו על הבעלים במפורש כמפורט בהסכם זה;

והואיל: הבעלים מעוניינים, כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, יבוצע במקרקעין הפרויקט כמפורט בהסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים שביניהם, כמפורט להלן;

לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כל מקום בהסכם או בנספחיו שנוצר ההסכם, גם נספחיו במשמע.
- 1.3 כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.4 בין היזם לבין כלל הבעלים עמם יתקשר היזם בהסכם לביצוע עסקה זו, ייחתם הסכם בנוסח אחיד בלבד, ובלא שמי מהבעלים יהיה זכאי לתוספות ו/או הטבות, בתמורה כספית ו/או שלא בתמורה כספית, ביחס למי מהבעלים האחרים אלא כמפורט בהסכם זה.

- 1.5 הבעלים לא ישאו בשום שלב בתשלומים הנחוצים לביצוע הפרוייקט – לרבות לא ליועצים ונותני שירותים אלא אם כן נאמר אחרת מפורשות בהסכם זה או בדין.
- 1.6 בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור באחד מנספחיו של ההסכם יגברו הוראות הסכם זה, למעט בכל הקשור והמוסדר בתכניות ובמפרטים (הסופיים) אשר בעניינים המוסדרים בהם, יגברו במקרה של סתירה על האמור בחוזה, אלא אם נקבע בהסכם זה או בנספח האמור במפורש אחרת.
- 1.7 לשם הפעלה ו/או מימוש זכות המוקנית לבעלים על פי הסכם זה ו/או על פי הדין כלפי היזם, לרבות זכות האכיפה ו/או הביטול, יידרש רוב רגיל בכתב של הבעלים החתומים על ההסכם (למעלה ממחצית מהבעלים של הדירות הנוכחיות החתומים על ההסכם), אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה ובכפוף לאמור בסעיף 1ד לחוק פינני בינוי. זוג או יותר שהינם בעלים של דירה אחת יחשבו לקול אחד בהצבעה. נקיטת כל פעולה למימוש זכות, אשר לא התקבלה ע"י הרוב הדרוש האמור בסעיף זה כאמור, לא תהא תקפה ויראו אותה כבטלה ומבוטלת. האמור לעיל יחול ביחס לכל עניין הרלוונטי לכלל הבעלים, ואילו בעניינים הרלוונטיים ליחיד/י הבעלים באופן ספציפי, כגון שינויים או שדרוגים בדירתו החדשה, חילוט ערביות הבדק ו/או השכירות ביחס לאותו יחיד בעלים בהתאם להוראות ההסכם, יהיו זכאים יחיד/י הבעלים הספציפיים למימוש זכותם ללא צורך בקבלת הסכמת יתר הבעלים, או חלק מהם.
- 1.8 הנספחים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו הם אלה המנויים להלן:
- נספח א' -** נסח רישום של היחידה הנוכחית;
- נספח ב'1 -** פרטי היחידה הנוכחית ומצגי הבעלים;
- נספח ב'2 -** שאלון מיסוי לבעלים;
- נספח ג' -** הסכם התקשרות מפקח דיירים;
- נספח ד -** פרוטוקול היזם, מאומת על ידי עורך דין, לשם חתימת הסכם זה וביצועו והוצאתו אל הפועל;
- נספח ה -** עיקרי מפרט טכני;
- נספח ו-1 -** מפרט טכני סופי לפי חוק המכר (דירות) וצו המכר – יצורף בהמשך;
- נספח ו-2 -** תכנית היחידה החדשה לפי חוק המכר (דירות) וצו המכר (דירות) – יצורף בהמשך;
- נספח ז' -** בקשה לרישום הערת אזהרה על דירת הבעלים;
- נספח ז-1 -** יפוי כח נוטריוני למחיקת הע"א הכולל פרוטוקול יזם למחיקת הע"א;

נספח ח' -	יפוי כח לרישום הע"א ;
נספח ח-1 -	יפוי כח ליזם לתכנון, יצוג מול רשויות המס, ותביעות נגד דיירים סרבנים ו/או פולשים ;
נספח ח-2 -	יפוי כח קנייני בלתי חוזר מהבעלים ;
נספח ח-3 -	יפוי כוח בלתי חוזר לשעבוד מהבעלים ;
נספח ט' -	הוראות הצדדים לנאמן - ב"כ הבעלים ;
נספח י' -	הסכם שכ"ט שמאי הבעלים ;
נספח יא' -	נוסח הודעת הבעלים בבחירתם בבינוי פינוי ;
נספח יב' -	נוסח פרוטוקול מסירת היחידה הנוכחית ;
נספח יג' -	נספח ביטוח- יצורף בהמשך ;
נספח יד' -	אישור קיום ביטוחים - יצורף בהמשך ;
נספח טו' -	הסכם ייצוג ושכ"ט ב"כ הבעלים ;
נספח טז' -	נספח בעלים קשישים ובעלי מוגבלות ;
נספח יז' -	טופס שדרוג / שנמוך ובחירת קשישים ובעלי מוגבלות.
נספח יח' -	טופס מוכרים קונים למקרה של העברת זכויות.
נספח יט'-1 -	כתב הסכמת בן/ת זוג ;
נספח יט'-2 -	אישור בעלים כי אין לו בן/ת זוג ;
נספח כ' -	יפוי כוח לנציגות ;

בכל מקום בהסכם בו מצוין אחד הנספחים דלעיל בשמו, הכוונה לנספח המופיע לצידו על כל תיקון או שינוי שייעשה בו בעתיד בהסכמת כל הצדדים להסכם זה ובחתימתם.

2. הגדרות

למונחים הבאים תהא בהסכם המשמעות שלצידם :

- הפרויקט**
- פרויקט פינני ובינוי (לרבות בינוי – פינני) במסגרתו יבוצע תכנון, קידום ונקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם אישור התב"ע כהגדרתה להלן, והוצאת היתרי הריסה ובניה כדין, הריסת הבניינים הקיימים ובניית בניינים חדשים (לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים בגינם כדוגמת טופס אכלוס ותעודת גמר) הכוללים, בין היתר, את היחידה החדשה לה זכאים הבעלים ורישומה על שם הבעלים כשהיא נקיה מכל שעבוד או זכות נוגדת (למעט כזו הקשורה ו/או הנובעת מהבעלים). בנוסף, יכלול הפרויקט את התכנון המפורט של כל עבודות הבניה, וכל עניין אחר הקשור בביצוע הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה.
- התב"ע או התכנית החדשה**
- תוכנית על-פי חוקי התכנון והבניה כמפורט בסעיף 10.
- הבית המשותף הקיים**
- הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנוכחית של הבעלים החתום על הסכם זה.
- הבניין החדש**
- הבניין שהיחידה העתידית לרבות הצמודותיה ביחד עם יחידות היזם תהווה חלק הימנו.
- בעלי היחידות / בעלים**
- כל בעלי הזכויות הרשומים או הזכאים להירשם כבעלים ו/או כחוכרים לדורות ו/או כבעלים בכלל היחידות הנוכחיות במקרקעין ו/או במתחם לפי העניין.
- בנק מלווה**
- תאגיד בנקאי או קרן מימון אשר ייתן ליווי בנקאי לפרויקט ואשר בו ינהל היזם חשבון סגור לפרויקט, שייבחר על ידי היזם בישראל ובלבד שיהיה אחד מ-5 הבנקים הגדולים בישראל או אחת מ-5 חברות הביטוח הגדולות בישראל או אחת מקרנות המימון המוכרות העוסקות במימון פרויקטים של נדל"ן בישראל (לרבות שילוב של כמה תאגידים כאמור לעיל). ושיעמיד ליזם אשראי לביצוע הפרויקט ויעמיד את הבטוחה בהתאם לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות, במסגרת ליווי פיננסי סגור.
- ההסכם**
- הסכם זה על נספחיו ותיקוניו.

המקרקעין	- גוש 1915 חלקות 29,31,32,37 או כל מספר גוש ו/או חלקה אחרים כפי שיירשמו בשל הכנת תצ"ר ו/או תכנית איחוד ו/או חלוקה בשטח התכנית, על בסיס התכנית שתאושר.
המתחם	- גוש 1915 חלקות 29,31,32,37 וגושים וחלקות נוספים סמוכים ככל שיצטרפו בהסכם משפטי זהה או נפרד, לרבות המקרקעין. יכול והגדרת המתחם תשתנה בשל דרישת רשויות מוסמכות ובכלל זאת רשויות התכנון ככל ויחול שינוי, תשתנה הגדרת המתחם בהתאמה;
היזם	- כאמור במבוא להסכם זה.
הקבלן המבצע	- הקבלן/נים המבצעים שיהא קבלן רשום בעל סיווג מתאים על פי חוק להיקף העבודות בעל ניסיון, ידע הדרושים לביצוע פרויקטים מסוג ובהיקף דומה, אשר ייבחרו על ידי היזם לביצוע הפרויקט.
הדירה או היחידה הנוכחית	- היחידה הנזכרת בסעיף 1 לנספח ב', דהיינו הדירה בבית המשותף הקיים המצויה בבעלות הבעלים או שהבעלים האמור הינו זכאי להירשם כבעלים בה עפ"י דין.
רכוש משותף	- כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1959 (להלן - "החוק" או "חוק המקרקעין").
חוק המכר (דירות)	- חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.
חוק המכר (הבטחת השקעות)	- חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

- מי מבעלי הזכויות במקרקעין ו/או במתחם אשר יסרב לחתום על חוזה דוגמת חוזה זה או יתנה הסכמתו לחתימה בתנאים שלא בהתאם להוראות הסכם זה.	דייר סרבן
יחיד בעלים שבמועד חתימת בעל הזכויות הראשון במתחם על הסכם הפינוי בינוי מלאו לו 70 שנים על פי מרשם האוכלוסין והתגורר ביחידה הנוכחית בתקופה של שנתיים לפחות לפני חתימת בעל הזכויות הראשון כמוגדר בחוק פינוי בינוי.	קשיש
- חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) תשס"ו-2006 או כל תיקון לו ו/או כל חוק דומה לו אשר יחקק בעתיד.	חוק פינוי בינוי
- עוה"ד חן לבנת ו/או יעל זדה חסיד ו/או גואדה.פ ו/או כל עו"ד ממושרדס, מהגן הטכנולוגי מלחה בנין אלון א' קומה 2 ירושלים	ב"כ היזם
- עוה"ד אורי אללוף וכפיר עמירה ו/או מי מטעמם מרחוב רקפת 19 ב', אשקלון .	ב"כ הבעלים
- יועץ המיסוי שימונה ע"י היזם, עו"ד שי ארז, אשר יישא באחריות מקצועית ליזם ולבעלים.	יועץ המיסוי
- הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקרית גת.	הועדה המקומית
- הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום לרבות הותמ"ל.	הועדה המחוזית
- וועדת תכנון למתחמים לאומיים.	הותמ"ל
- שמאי המקרקעין, משרד שמאים אודלס & קינן אשר מונה ע"י נציגות הבעלים, ושכרו ישולם על ידי היזם בהתאם להסכם נספח י'. סמכויות השמאי :	שמאי הבעלים
1. קביעת גובה דמי השכירות בהתאם לסעיף 16 להלן.	
2. הערכת שווי של כל דירה מהדירות הנוכחיות וקביעת סדר הבחירה לדירות החדשות בין הבעלים לבין עצמם לפי סעיף 14.13.	

השמאי המוסכם והמודד המוסכם	- כאמור בסעיף 31 להלן.
היחידה העתידית/הדירה החדשה/ דירת התמורה	- הדירה העתידית שתבנה עבור הבעלים כאמור בסעיף 14 ובמפרט הטכני.
הרוב המינימאלי	- "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי שיוגדר בחוק כמספק לצורך פניה לערכאות לצורך כאמור בסעיף 8 להלן.
מ"ר	- מטר מרובע אשר יימדד לפי הכללים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, (להלן – "צו המכר"), כנוסחו ביום 21/09/2025.
המפרט הטכני	- המפרט הטכני לביצוע עבודות בניית היחידה החדשה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), כאמור בסעיף 15 - 15.4.4 להלן.
יחידות היזם	- כל היחידות אשר ייבנו במסגרת הפרויקט, על שטח המתחם, למעט היחידה החדשה והצמודותיה ולמעט יתר היחידות החדשות לרבות הצמודותיהן שתימסרנה במסגרת הסכמי הפינוי בינוי ליתר בעלי היחידות במתחם. דירות היזם שהן דירות גן, פנטהאוזים, מיני פנטהאוזים, דופלקסים וכדומה, אשר לא יעלו על 10% מדירות היזם.
דירות מיוחדות	
מפקח הבעלים	- כאמור בסעיף 13 להלן;
המשכנתא הנוכחית	- המשכנתא הרשומה על היחידה הנוכחית במועד חתימת הסכם זה כמפורט בנספח פרטי היחידה, נספח ב' , ככל שרשומה;
נציגות הבעלים	- הנציגות מטעם בעלי היחידות בבית המשותף שתרכז את התנהלות בעלי היחידות בקשר להסכם, ואשר סמכויותיה ודרכי פעילותה מפורטים בסעיף 9 להלן.

הממכר

מלוא זכויות הבעלים בדירות הקיימות (לרבות כל הצמוד להן), במתחם ובמקרקעין וכל הרכוש המשותף ולרבות בזכויות הבנייה.

היזם רשאי לפי שיקול דעתו לבחור כי ביחס למי מהבעלים או ביחס לכולם, תיעשה העסקה במתווה של "מכר חלקי" באופן שהיזם לא ירכוש את אותו חלק מהמקרקעין אשר יאפשר את בניית דירת הבעלים החדשה ובלבד שלא יפגעו זכויות הבעלים לפי הסכם זה, וכל מס שיוטל על הבעלים כתוצאה מכך ישולם על ידי היזם.

התנאים המתלים

- כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 6 שלהלן.

3. הצהרות הבעלים והתחייבויותיהם

הבעלים מצהירים לחוד ביחס לדירתם ומתחייבים כדלהלן (הצהרות והתחייבויות של בעלים במשותף ביחס לדירתם הן יחד ולחוד):

3.1 כי הנם בעלים רשומים בלשכת רישום המקרקעין ו/או הזכאים להירשם ככאלה, של היחידה הנוכחית, כמפורט בנסח, נספח א' ובנספח ב'.

3.2 כי אינם קטינים או חסויים, וזאת אלא אם צוין אחרת בנספח ב'.

3.3 כי לא התקשרו עם צד שלישי כלשהו בהסכם פינוי ובינוי ו/או הסכם קומבינציה ו/או הסכם למכירת זכויות בנייה בחלקה ו/או בכל עסקה נוגדת אחרת אשר יש בה כדי לסתור את העסקה הנוכחית, וזאת למעט עסקה שיש לה ביטוי בנסח המצ"ב כנספח א'.

3.4 הסדרת זכויות וחתימות:

3.4.1 ככל שהחותם על הסכם זה הוא אפוטרופוס של הבעלים (לרבות הורה של קטין) הוא מתחייב להגיש את ההסכם לאישור האפוטרופוס הכללי בתוך 90 יום ממועד החתימה ולפעול לקבלת האישור ביעילות. הוראות אלה יחולו על יורשים ומינוי מנהל עזבון ככל שיש בכך צורך בשינויים המחויבים. הבקשה לאפוטרופוס תהיה בנוסח שיאושר מראש ע"י ב"כ היזם ותכלול בין היתר הסמכה מפורשת של האפוטרופוס לחתום בשם החסוי על מסמכי שעבוד לפי הסכם זה. היזם ישתף פעולה ככל הנדרש לצורך קבלת אישור על חתימת האפוטרופוס מהגוף המוסמך.

3.4.2 ככל שחתימת הבעלים טעונה הסכמת צד שלישי הוא מתחייב לפנות לאותו צד ג' בכתב ולבקש את הסכמתו בתוך 30 יום ממועד חתימת הבעלים ולפעול לקבלת האישור ביעילות.

3.4.3 ככל שזכויות הבעלות אינן רשומות על שמם או שהרישום אינו מדויק (טעות סופר, מספר דרכון ישן וכיוצ"ב) הם יביאו לרישום כל הזכויות לרבות הבעלות על שמם תוך 120 יום ממועד חתימת הסכם זה או תוך 30 יום ממועד אישור התב"ע לפי המוקדם ובכל מקרה באופן ובמועדים שיאפשרו את השעבוד לטובת הבנק המלווה לפי הסכם זה.

3.4.4 ככל שהבעלים הם יורשים על פי דין או צוואה של הבעלים הרשום הם מתחייבים להגיש בקשה לצו מתאים (ירושה או קיום צוואה) תוך 30 יום ממועד חתימת הסכם על ידי הראשון מביניהם, לפעול בהתמדה לשם קבלת החלטה בבקשה, ולרשום את המקרקעין בהתאם לצו כאמור תוך 30 יום מעת שינתן צו קיום צוואה או ירושה.

3.4.5 ככל והבעלים אינו רשום כבעל בזכויות בלשכת רישום המקרקעין, אך הוא זכאי להירשם כבעלים מאחר שרכש את הזכויות ו/או מכל סיבה אחרת הוא מאשר כי שילם את כל המיסים, והתשלומים הנדרשים לצד ג' ו/או לרשויות לשם רישום היחידה הנוכחית על שמם וכי יש בידיהם את כל המסמכים וייפוי כח להשלמת הרישום. אם חלק מהתשלומים /המיסים טרם שולמו הבעלים מצהירים כי התשלום מובטח באמצעות פקדונות והתחייבות להשלים את הרישום תוך שלושה חודשים מחתימתו על הסכם זה.

3.4.6 ככל שזכויות הבעלים הן זכויות חכירה לא מהוונות הוא מתחייב להוון תוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה וכן לפי דרישת היזם לשנות את זכותו לזכות בעלות אף זאת בתוך 60 יום כאמור. לצורך ביצוע האמור מתחייב החוכר להמציא ליזם את הסכמת כל צד ג' אשר לטובתו רשומה זכות על הדירה (לרבות בנק למשכנתאות). כל מס שיחול על הבעלים בגין היוון הזכויות או המרתן מחכירה לבעלות, ישולם על ידי הבעלים.

3.4.7 היזם יהא רשאי לפי שיקול דעתו לא להביא בחשבון את חתימתו של מי מהחותמים על הסכם זה עד לקבלת אישור בית המשפט ו/או צד ג' ו/או עד להשלמת הרישום על שמו בלשכת הרישום המקרקעין.

3.5 הסרת שעבודים וזכויות צד ג'.

3.5.1 כי עד ולא יאוחר ממועד אישור התב"ע יהיו הבעלים אחראים לכך שזכויותיהם במקרקעין בכלל וביחידה הנוכחית בפרט, תהיינה נקיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (למעט שעבוד בגין הלוואה מובטחת במשכנתא,

לטובת בנק או חברת ביטוח ישראלית או למדינת ישראל (דיירי עמידר לשעבר), על זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית, אשר הסרתו עד מועד המסירה תבוצע בהתאם להוראות סעיף 20 להלן), אלא אם תהיה מניעה לכך הנעוצה ביזם ו/או שנעוצה ברשות כלשהי שלא בשל מעשה או מחדל של הבעלים שאז במקרה כזה הוא מתחייב ליידע את היזם ו/או את בא כוחו בדבר המניעה.

3.5.2 כי ידוע להם שהערבויות שיעמיד היזם לא יאפשרו אלא הקפאת / העברת / הלוואה מובטחת במשכנתא הרשומה לטובת מוסד פיננסי ישראלי מוכר כגון בנק או חברת ביטוח ו/או כל מוסד פיננסי אחר, כמפורט בנספח ב' וכי יהיה עליהם לפעול בעצמם ועל חשבונם לסילוק ולמחיקת כל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' אחרים הרשומים או שיהיו רשומים על היחידה הנוכחית, במועדים הקבועים בהסכם ובכל מקרה במועדים שלא יעכבו את שעבוד המקרקעין לבנק המלווה ו/או ביצוע יתר התחייבויותיהם לפי הסכם זה.

3.6 תשלומים שוטפים

3.6.1 כי הם משלמים באופן שוטף את כל חובותיהם בגין היחידה הנוכחית, לרשויות העירוניות והממשלתיות וכן בגין ההלוואה המובטחת במשכנתא הרשומה על זכויותיהם (ככל שקיימת), והם מתחייבים להתמיד בכך כל זמן קיומו וביצועו של חוזה זה.

3.6.2 כי ישלמו ויפרעו במועדים הקבועים בחוק ובכל מקרה בעיתוי שימנע כל הפרעה למילוי יתר התחייבויותיהם לפי הסכם זה כל חוב ו/או התחייבות החלים על היחידה הנוכחית המוטלים עליהם על פי הסכם זה ואשר אינו מוטל על היזם מכוח העסקה נשוא הסכם זה ו/או מכח הדין.

3.7 ידוע לבעלים כי קיום כל התחייבויותיהם לפי סעיפים 3.4 - 3.6 לעיל, באופן שזכויות הבעלות ביחידה הנוכחית תרשמנה על שמם בלשכת רישום המקרקעין כשהן רשומות כזכויות בעלות או כשהן רשומות כזכויות חכירה מהוונות (ככל ולא התאפשרה הקניית בעלות), וכשהן נקיות מזכויות צד ג' (זולת משכנתא כאמור לעיל), מהווה בין היתר תנאי לקבלת מימון לפרויקט מהבנק המלווה ולהמצאת הערבות הנזכרת בסעיף 18.6.1 להלן לבעלים, ולפיכך הם מתחייבים לנקוט בכל הפעולות הנדרשות מהם, לרבות, תשלום סכומים ככל שיידרשו לצורך כך, וכן לחתום על כל המסמכים שיידרשו ע"י הבנק הממשכן ו/או הבנק המלווה וזאת בסמוך לקבלת דרישתם ו/או דרישות היזם לכך.

3.8 מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים כאמור לעיל, היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו לסייע ו/או לבצע את הטיפול בהסדרת רישום הזכויות כאמור בסעיף 3.4 ו/או

הסרת שעבודים כאמור בסעיף 3.5 ו/או סילוק חובות שוטפים כאמור בסעיף 3.6 לעיל והבעלים מתחייבים לשאת בכל תשלום הנובע מכך לחתום על כל מסמך ולשתף פעולה עם היזם ומי מבין באי כוח הצדדים על מנת להביא להסדרת הרישום בהקדם האפשרי. מבלי לגרוע מהאמור, מסמיכים הבעלים את בא כוח הבעלים ואת באי כוח היזם לפעול מכח כל אחד מייפוי-הכח המצורפים להסכם זה, ככל שיידרש, לצורך השלמת ו/או תיקון רישום ו/או רישום הזכויות ביחידה הנוכחית על שמם והסרת שעבודים.

3.9 כל מימון שהיזם יעמיד לצורך הסרת המניעה ו/או הסדרת הרישום כולל הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, יהיה מימון ביניים והוא יהיה זכאי להשבה מלאה מהבעלים של כל הוצאה כאמור.

3.10 היזם יהא רשאי לקזז כל הוצאה כאמור, מכל תשלום אותו הוא חייב לבעלים, כאמור בסעיף 36.9 להלן, או לקזז את חוב הבעלים ליזם כאמור באמצעות הפחתת שטח מדירת התמורה, כאשר הקיזוז בשטח (מ"ר) ייעשה על פי קביעת השמאי המוסכם (להלן: "**יחידה משונמכת**"). ההפרש בין שווי יחידת הבעלים החדשה לדירה החדשה המשונמכת, בניכוי מע"מ, ישמש לתשלום חוב הבעלים ליזם (להלן: "**הפרש השנמוך**"). מס שבח שיוטל על הבעלים ונובע מהפרש השנמוך ישולם ע"י הבעלים. כמו כן, תוספת מס רכישה שתחול על היזם ושלא היתה חלה אלמלא השנמוך תשולם ע"י היזם

3.11 כי אין למי מהבעלים בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/ה בציבור שאינו רשום כבעל זכות בדירות ושלא אישר/ה בכתב הסכמתו/ה על הסכם זה, בהתאם לנוסח **נספח יט'-1**.

כי ככל שיש לו בן זוג כאמור, הוא מתחייב בהתחייבויותיו הסכם זה יחד ולחוד והוא ערב באופן אישי לקיום חיובים אלה ויחתום על הסכמה בנוסח **נספח יט'-2**.

3.12 כי הם או מי מטעמם מחזיקים בדירה לבדם, או לחלופין, כי הדירה מושכרת בשכירות בלתי מוגנת על פי הסכם בכתב לתקופה קצובה שאין בה כדי למנוע את קיום התחייבויותיהם לפי הסכם זה. ככל ודירת הבעלים מושכרת בשכירות חופשית בלתי מוגנת לצד ג' ו/או נמסרה לשימושם של הצדדים שלישיים, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אזי הוא מחייב כי החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך וכל עוד לא בוטל הסכם זה כדון, לכלול בהסכם השכירות שיחתום בקשר עם הדירה הנוכחית, סעיף שיאפשר את פינוי הדירה הנוכחית, כולל אפשרות מפורשת מצד בעל הנכס (המשכיר) לקיצור תקופת השכירות, וזאת בהודעה מראש ובכתב של 90 ימים שייתן בעל הנכס (המשכיר) לשוכר הדירה הנוכחית, לפי שיקול דעתו הבלעדי של בעל הנכס וללא כל צורך במתן נימוק כלשהו.

- 3.13 כי נכון למועד חתימת על הסכם זה, לא ידוע לו ו/או לא מתנהלים הליכים משפטיים ומנהליים בקשר ליחידה הנוכחית וכי לא התקבלה אצלם כל התראה ו/או הודעה בכתב על כוונה לפתוח בהליכים כאמור, למעט אם מפורט אחרת בנספחים א' או ב'.
- 3.14 כי מרגע חתימה על ההסכם לא יבצעו כל בנייה ולא יבקשו כל היתר לבניה במקרקעין.
- 3.15 כי ידוע להם, שב"כ הבעלים, מייצג את כלל הבעלים בלבד בהסכם, וכי שכר טרחתו משולם כמקובל בעסקאות התחדשות עירונית על ידי היזם, כי היקף השירותים המשפטיים שניתנים ויינתנו על ידו מוסדרים בהסכם **נספח טו'** להסכם זה.
- 3.16 בכפוף ליתר הוראות הסכם זה, כי אין כל מניעה מכוח הסכם ו/או עפ"י דין להתקשרותם בהסכם זה ולקיום התחייבויותיהם על פיו.
- 3.17 כי קיבלו הסברים מתאימים בשפה המובנת להם, וכי הם מבינים היטב את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה וכן את מהות וטיב הזכויות אותן הם מקבלים על פי הסכם זה, כי ראו ובדקו היטב את הסכם זה ואת כל הנספחים לו, וכי מצאו את כל אלה מתאימים להם ולמטרותיהם, מכל הבחינות, לשביעות רצונם המלאה.
- 3.18 כי יחתמו על כל מסמך הנדרש לשם ביצוע הפרויקט לפי הסכם זה, ובלבד שכל שנקבע בהסכם זה כי על ב"כ הבעלים ו/או הנציגות ו/או המפקח לאשר מסמך קודם חתימתו על ידי הבעלים - שנוסחו אושר ע"י הגורם הרלוונטי לפי העניין - ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חתימה על בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת היזם, על המסמכים לצורך רישום משכנתא לגורם המממן לרבות הסכם עם הבנק המלווה, שטרי משכנתא וכיוצא באלו (בהתקיים התנאים הקבועים לכך בהסכם זה להלן), וכן חתימה על בקשות לאישור ו/או שינוי תכנית בניין עיר ועל כל יתר המסמכים הנדרשים לקבלת ההיתרים לצורך הקמת הפרויקט נשוא הסכם זה, לשינוי/מחיקת הרישום הקיים בספרי המקרקעין, לרבות ביטול רישום הבית/בתים המשותף/פים ורישום הבניין/נים החדש/ים כבית/בתים משותף/פים חדש/ים, רישום איחוד וחלוקה של החלקה ו/או חלקות נוספות, כולן או חלקן (ככל שיידרש), רישום הפרשות שטחים לצרכי ציבור, זיקות הנאה, זכויות מעבר ולביצוע כל פעולה אחרת המתחייבת לשם קיום הוראות הסכם זה, כל זאת בהתאם להסכם זה ובתנאי שלא תוטל על הבעלים כל אחריות ו/או חבות כספית בקשר עם כך, למעט חבות שהוטלה עליהם במפורש בהסכם זה.
- 3.19 הבעלים יאפשרו לנציגי היזם ו/או לבאי כוחו ו/או לנציגי הרשויות הנוגעות בדבר ו/או לבעלי מקצוע ויועצים, לבקר מעת לעת בתיאום מראש ו/או לבצע מדידות ו/או בדיקות ו/או קידוחי ניסיון במקרקעין ו/או ביחידה הנוכחית ו/או מדידות ו/או

עבודות ביחידה החדשה לצורך ביצוע הפעולות הנחוצות ע"פ הוראות הסכם זה, כל זאת בכפוף לכך שככל שמדובר בכניסה ליחידה הנוכחית (להבדיל מהמקרקעין או הבית המשותף הקיים) הביקור יתואם עם הבעלים מראש ויבוצע בשעות סבירות.

3.20 הבעלים יאפשרו ליזם לפרסם את דבר ביצוע הפרויקט ו/או מכירת יחידות היזם בכל דרך ומדיה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם ועל אחריותו המלאה, לרבות באמצעות הצבת שילוט במתחם לאחר חתימת הרוב המינימלי מבעלים כהגדרתו לעיל במיקום שיאושר ע"י נציגות הבעלים, ובכפוף להוצאת רישיון כדון ותשלום אגרת שילוט וכל הוצאה אחרת בקשר לשילוט כאמור בידי היזם וכן ישא היזם באחריות בלעדית לכל הוצאה ו/או נזק שייגרם עקב הצבתו ו/או עקב הפרסום שנעשה בו.

3.21 כי היזם יהא רשאי החל ממועד פינוי בעל הנכס מהדירה הנוכחית בפועל, לעשות שימוש במקורות המים והחשמל של הרכוש המשותף של הבניינים הקיימים ו/או של הבניינים החדשים, לצורך ביצוע העבודות, בכפוף לכך שהיזם יישא וישלם מלוא העלויות בגין צריכת המים והחשמל כאמור בכפוף לכך שהיזם קיבל את כל האישורים הנדרשים לכך מכל גוף ו/או רשות מוסמכת

3.22 הבעלים נותנים את הסכמתם לכך שהיזם יפנה לרשויות המוסמכות לצורך הכרזת המקרקעין ו/או המתחם כ"מתחם" לפינוי בינוי והיזם מתחייב לעשות כן.

3.23 כל אחד מהבעלים מצהיר כי הינו עומד בתנאים המפורטים להלן וכי הינו מתחייב להמשיך ולעמוד בתנאים שלהלן עד למועד "יום המכירה" שייקבע ביחס לעסקה.

3.23.1 הבעלים מצהיר כי דירתו הקיימת שימשה למגורים בשנתיים האחרונות טרם חתימתו על הסכם זה ושנתיים לפחות לפני מתן צו ההכרזה וכן תמשיך לשמש למגורים בלבד (ובכלל זה לא תושכר בשכירות קצרת טווח דוגמת AIRBNB) עד למועד פינוי הדירה ומסירתה ליזם וכי לא פיצל ו/או יפצל את דירתו הנוכחית וכי הדירה הנוכחית לא מהווה איחוד של מספר יחידות.

3.23.2 כי אינו רשום כ"עוסק" ביחס לדירה כהגדרת מונח זה בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 והוא מתחייב שלא להירשם כעוסק ביחס לדירה עד למועד הפינוי הדירה ומסירתה ליזם.

3.23.3 הדירה/ היחידה הקיימת אינה מהווה מלאי עסקי עבורו כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ו/או ההכנסה ממכירתה אינה מהווה הכנסה מעסק לפי סעיף 12(1) לפקודת מס הכנסה וכי הוא מתחייב שלא לשנות את סיווגה ו/או ייעודה למלאי עסקי, החל ממועד חתימתו על הסכם זה ועד למועד בו יקבע "יום המכירה" עבורו.

- 3.23.4 הדירה הקיימת לא נרכשה במקור במסגרת חילוף לפי פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין (פטור "חילוף").
- 3.23.5 הדירה הקיימת לא זיכתה ולא תזכה את הבעלים בהטבות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט – 1959 או לפי חוק מס הכנסה (עידוד להשקעת דירות) (הוראת שעה ותיקוני חוק), תשמ"א-1981 (להלן: "חוקי העידוד").
- 3.23.6 כי ככל והיחידה/דירה הועברה לבעלים מקרוב (בני זוג, ילדים עד גיל 18, איגוד השולט ואיגוד בשליטה השולט) בפטור ממס, בתקופה המתחילה 24 חודשים לפני החתימה על ההסכם על ידי יחיד הבעלים, מצהיר הבעלים כי המעביר עומד בתנאי הפטור הייעודי כהגדרתו בסעיף 19.4.
- 3.23.7 כי לא קיבל את הדירה הקיימת בהעברה מתאגיד בבעלותו במהלך שנת 2025 לפי הוראות המעבר לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים) התשפ"ה – 2024.
- 3.23.8 כי מילא את כל הפרטים להם נדרש בשאלון המיסוי המצ"ב כנספח ב'2 להסכם באופן מלא ומדויק וככל הידוע לו; כי ברור לבעלים כי שאלון המיסוי כולל הצהרות ומצגים של כל אחד מהבעלים המשפיעים על זכאותם/אי זכאותם לפטור ממס שבח בגין מכירת הממכר ליזם ומכח איזה חלופות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין חל הפטור (ככל שהוא זכאי לפטור) ועל חישוב המס; כי כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר ומתחייב כי למיטב ידיעתו כל הפרטים המפורטים בנספח ב'2 בכל הנוגע אליו ולדירתו הנוכחית נכון, שלם ומדויק; כי ידוע לבעלים כי היזם מסתמך על מצגיהם והצהרותיהם כאמור בסעיף זה ובנספח ב'2 בהתקשרותו עימם בהסכם זה.
- 3.23.9 ככל שהבעלים לא יעמוד בהצהרות בסעיף 3.24 ו/או בשאלון המס, או שהצהרותיו הללו יתבררו כלא נכונות, ועקב כך יגדל החיוב במס שבח ובמע"מ שירותי בניה ו/או במע"מ על היחידה החלופית על מי מהצדדים (להלן: "הפרש המיסים"), אזי הפרש המיסים יחול כאמור על יחיד הבעלים שלא עמד בהצהרותיו ובהתחייבויותיו וישולם באחריותו ועל חשבונו במועד שיידרש על ידי רשויות המס ובכל מקרה במועד שלא יגרום לעיכוב כלשהו בקידום הפרויקט

4. הצהרות היזם והתחייבויותיו

היזם מצהיר ומתחייב בזאת, כדלהלן:

- 4.1 כי התאגד כדין בישראל, כי נתקבלו במוסדות החוקיים כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הנדרשים עפ"י דין ועפ"י מסמכי ההתאגדות שלו להתקשרותו בהסכם זה, ולקיום התחייבויותיו על פיו כך שאין לו כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה,

והוא איננו זקוק לקבלת כל אישור נוסף, מכל מין וסוג, ובכלל זה, אישור האסיפה הכללית והחותמים מטעמו על הסכם זה רשאים לחתום בשמו ולחייבו בחתימתם.

4.2 במועד חתימת הסכם זה לא הוגשה נגד היזם ו/או כנגד בעלי השליטה בו ו/או חברת האם, בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הליכי הוצאה לפועל ולא נפתחו הליכים פלילים כאמור וכי, ולא התקבלו התראות לכך ולא ידוע לו על כל סיבה העשויה לגרום לכך ואף לא ידוע ליזם על כל סיבה בגינה צפויה להיות מוגשת נגדו בקשת פירוק ו/או הליכי כינוס נכסים ו/או הליכים פליליים כאמור.

פרוטוקול של היזם, מאומת על ידי עורך דין, לשם חתימת הסכם זה וביצועו והוצאתו אל הפועל, רצ"ב **כנספח ה'**.

4.3 כי לא קיבל כל מצג ו/או התחייבות כלשהי מהבעלים ו/או מי מטעמם לרבות עורכי דינם, בקשר להסכם זה ו/או לפרויקט, וכי בדיקת המקרקעין וכדאיות העסקה ו/או הפרויקט עברו נעשתה על ידו ועל סמך בדיקותיו העצמאיות, ללא כל מצג מצד הבעלים.

4.4 כי קודם להתקשרותו בהסכם זה, ראה ובדק, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו, את המקרקעין וסביבתם, כי בחן את מצבם הפיסי, הטופוגרפי התכנוני, הייעודי והמשפטי של המקרקעין והבית המשותף הקיים מכל הבחינות ובכל הרשויות הרלוונטיות; כי קיבל כל מידע הנראה לו רלוונטי בקשר לקיום הסכם זה; כי בדק את היתכנות ביצוע הפרויקט וכדאיותו, וכי מצא את כל אלה מניחים את דעתו מכל הבחינות ומתאימים למטרתו בכפוף לקיום התנאים המתלים להסכם זה;

4.5 כי לאור כל האמור לעיל, הוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר טעות, פגם ו/או אי התאמה, בכפוף לנכונות מצגי הבעלים הניתנים במפורש בהסכם זה למעט פגם נסתר שלא ניתן היה לגלותו בבדיקה מקצועית וסבירה על ידי בעל מקצוע מיומן קודם לחתימת הסכם זה, ושלא היה ידוע עליו ליזם.

4.6 כי הינו בעל מלוא הכישורים, הידע, הניסיון המקצועי ובעל היכולת הפיננסית (יחד עם הבנק המלווה והלוואת מזוין) לצורך ביצוע העסקה נשוא הסכם זה ויש לו הידע המקצועי, המיומנות, הכישורים, האמצעים הכספיים, הטכניים והארגוניים הדרושים לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובפרט לבצע את הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה.

4.7 כי כל מי שיועסק מטעמו בפרויקט ו/או ייתן שירותים עבורו או עבור מי מטעמו, יהיה בעל רישיון כדון (ככל שדרוש רישיון כאמור), וכי יהיה מוסמך על פי כל דין לבצע את הפעולות שהוא נדרש לבצען.

- 4.8 כי אינו מנוע, על פי כל דין ו/או על פי הסכם, לרבות מבחינה משפטית, כלכלית או אחרת, מלהתקשר בהסכם זה ומלקיים את מלוא התחייבויותיו והכל בכפוף להוראות הסכם זה בכלל וסעיפים 6 ו-7 בפרט.
- 4.9 כי יפעל להחתמת כלל בעלי הזכויות על הסכמי פינוי בינוי על ידי ב"כ הבעלים ויישא בעלות שכ"ט ב"כ הבעלים לפי **נספח טו'** ועלויות המפקח מטעם הבעלים בהתאם ל**נספח יט'** ועלויות השמאי מטעם הבעלים בהתאם ל**נספח י'**. ידוע ליזם כי אי תשלום שכר טרחת מי מהיועצים של הבעלים מהווה הפרה יסודית של הסכם זה ויזכה את הבעלים לאחר מתן התראה בכתב בת 45 יום בסעד של ביטול ההסכם באופן לפי הוראות הסכם זה.
- 4.10 כי יישא בכל העלויות הדרושות לקידום הפרויקט והוצאתו אל הפועל, למעט כאלה שקבוע בהסכם זה במפורש כי הבעלים ישאו בהן, יקדם את הפרויקט ואת כל ההליכים הנדרשים לשם ביצוע הפרויקט והשלמתו בכפוף לקיום התנאים המתלים וליתר תנאי הסכם זה.
- 4.11 ממועד חתימת הרוב הדרוש על הסכם זה, היזם יעמיד מימון לסיוע בתחזוקת הבניינים הקיימים עד למועד הפינוי, לרבות תיקוני צנרת, תשתיות, איטם הגגות, שיפוץ חדרי מדרגות ככל והנ"ל נדרש מטעמי בטיחות, תיקון מערכת חשמל, וזאת בסך כולל וחד פעמי של **25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים)** לכל בניין וזאת כנגד הצגת הצעת מחיר וחשבונית עסקה, והתשלום יבוצע ישירות מהיזם לבעל המקצוע ו/או נותן השירותים הנדרשים אשר ימסרו חשבוניות מס כדין על שם היזם. על היזם לא תחול כל אחריות בגין התיקון וביצוע העבודות.
- 4.12 מוסכם כי החל ממועד החתימה על ההסכם על ידי הרוב המיוחס ככל ותתקבל הכרזה של הרשויות על מבנה מסוכן, יממן היזם את עלות התיקון בסך שלא יעלה על **25,000 ש"ח (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים)** **לכל בניין במתחם**. על היזם לא תחול כל אחריות בגין התיקון וביצוע העבודות. התשלום יבוצע ישירות מהיזם לבעל המקצוע ו/או נותן השירותים הנדרשים, אשר ימסרו חשבוניות מס כדין על שם היזם.
- 4.13 כי יטפל מול כל רשויות התכנון ומול עיריית קרית גת (ככל שיידרש) בקידום ואישור התכנית כהגדרתה לעיל, ויישא בכל העלויות הנדרשות לרבות בשכ"ט אדריכל, יועצים מקצועיים וכדומה.
- 4.14 היזם מתחייב כי אף אחת מדירות התמורה של הבעלים לא תשמש כדירה לדוגמא ו/או כמשרד מכירות ו/או כדירה לשיכון העובדים של הפרויקט ו/או חלל לאחסון חומרים וכיו"ב.

4.15 היזם מתחייב כי ככל והפרויקט עולה על 20% רווחיות בהתאם לדוח 0 מטעם שמאי הבנק המלווה, כל בעל דירה יהיה זכאי לתוספת של 2 מ"ר נוספים (להלן: "**התמורה הנוספת**") ובתנאי שרווחיות הפרויקט לא תרד מתחת ל-19%. כל המיסים בגין התמורה הנוספת יחולו על היזם (לרבות מס שבח, מס רכישה החל על היזם ומע"מ שירותי בניה/מע"מ על דירות התמורה).

5. העסקה

מבלי לגרוע מהאמור ביתר הוראות הסכם זה, עיקרי העסקה נשוא הסכם זה הם כדלקמן:

5.1 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולקיום התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה, מתחייבים הבעלים כדלקמן:

- 5.1.1 הבעלים מוכרים ליזם את מלוא זכויותיהם בממכר.
- 5.1.2 לשם ביצוע הפרויקט מסכימים הבעלים כי זכויותיהם ביחידה הנוכחית ו/או במקרקעין ישועבדו לטובת הבנק המלווה (בשעבוד בתנאי הסכם זה).
- 5.1.3 היזם יהיה זכאי לרשום את יחידות היזם על שמו ו/או לפקודתו;
- 5.1.4 הבעלים יפנו את היחידה הנוכחית כמפורט בסעיף 17 שלהלן, והכל בכפוף למסירת בטוחות כאמור בהסכם זה;

5.2 בתמורה ובכפוף לקיום התחייבויות הבעלים כמפורט לעיל, מתחייב היזם, לפעול על אחריותו ועל חשבונו לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל ובתוך כך לפעול כדלקמן:

- 5.2.1 היזם יבצע את הפרויקט, ובכללו יבנה את היחידה העתידית לרבות הצמודותיה, ימסור לבעלים את החזקה הבלעדית ביחידה העתידית במועד המסירה, כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ וכשהיא נקיה מכל זכות צד ג' למעט זכות כאמור שמקורה בבעלים, וירשום את הזכויות ביחידה העתידית, בלשכת רישום המקרקעין, על שם הבעלים כשהיא נקיה מכל זכות צד ג' למעט זכות כאמור שמקורה בבעלים או כל רישום על פי דין שאין בה כדי לפגוע בזכויות הבעלים על פי הסכם זה (כגון הערות תכנוניות, זיקות הנאה, חדר טרפו וכיוצ"ב).
- 5.2.2 היזם יעמיד לבעלים את כל הבטוחות והערבויות כמפורט בהסכם זה ובהתאם לקבוע בו.
- 5.2.3 היזם יפעל ויבצע את כל הנחוץ לצורך הכרזת המקרקעין ו/או המתחם כ"מתחם" פינוי ובינוי, אישור התב"ע וקבלת היתרי בניה לביצוע הפרויקט, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה.

5.2.4 היזם יבנה עבור הבעלים את היחידה העתידית לרבות הצמודותיה כמפורט בהסכם זה.

5.2.5 היזם יעמיד לבעלים מימון לדיור חלופי והובלה כאמור בסעיף 16.

5.2.6 היזם ישא בכל התשלומים, האגרות, ההיטלים, המיסים וההוצאות שיחולו בקשר לעסקה הנוצרת בהסכם זה והוצאתה אל הפועל (לרבות הוצאות תכנון, אישור הפרויקט כפרויקט "פינוי בינוי", רישוי, מכירת היחידה הנוכחית ליזם, קבלת היתר בניה, ביצוע הפרויקט, בניית היחידה העתידית ורכישתה על ידי הבעלים, רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ביחידה העתידית על שם הבעלים), והכל למעט התשלומים האגרות, ההיטלים, המיסים וההוצאות שחלים על הבעלים מפורשות בהוראות הסכם זה.

5.3 הוראות סעיף 5 זה הינן הוראות כלליות ועל כן בכל מקרה של סתירה בין יתר הוראות ההסכם או איזה מהן לבין הוראות סעיף 5.1 ו- 5.2 לעיל יקבעו ההוראות האחרות.

6. תנאים מתלים

6.1 הסכם זה כפוף ומותלה בקיומם של כל התנאים כדלקמן:

6.1.1 חתימת רוב מינימאלי

6.1.1.1 ייחתם הסכם פינוי בינוי ע"י הרוב המינימאלי במתחם תוך 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד חתימת ההסכם ע"י ראשון הבעלים במקרקעין. היה ועד חלוף 18 החודשים האמורים ייחתמו הסכמים רק על ידי 40%, תינתן ארכה אוטומטית של 12 חודשים נוספים (ל-24 חודשים שניתנו ממועד חתימת ראשון הבעלים) לקיום התנאי המתלה האמור. לב"כ הבעלים הסמכות להאריך מועד זה ב-6 חודשים נוספים.

6.1.2 אישור התכנית החדשה

6.1.2.1 התוכנית החדשה אושרה כדין ופורסמה למתן תוקף (להלן: "אישור התוכנית") לא יאוחר מתום 42 (ארבעים ושניים) חודשים מהמועד שבו נחתמו ההסכמים דוגמת הסכם זה ע"י הרוב המינימאלי כפי שהוא בעת חתימת הסכם ע"י ראשון הבעלים במקרקעין. מועד זה יוארך ב-6 חודשים נוספים ובלבד שהיזם פעל בנחישות וביעילות לשם כך.

6.1.2.2 למרות האמור לעיל ככל שיתקיימו בקשר עם אישור התוכנית הליכים תכנוניים ו/או משפטיים ובכללם דיונים בפני ועדת

הערר ו/או עתירות מנהליות ו/או התנגדויות וכד' לא יכללו במניין המועדים המפורטים בסעיף זה תקופות הדיונים הנ"ל (עד להכרעה חלוטה בדיונים אלה ככל שיהיו) היזם יודיע לב"כ הבעלים בכתב מה היא הסיבה לעיכוב, יצרף אסמכתאות להודעתו, ויפרט את משך העיכוב הצפוי.

6.1.3 חתימת 100% מהבעלים

6.1.3.1 חתימת 100% מהבעלים עד ולא יאוחר מ- 12 חודשים מקיום התנאי המתלה האמור בסעיף 6.1.2.

6.1.3.2 ככל שינקטו ע"י היזם, עד תום התקופות האמורה בסעיף זה לעיל, הליכים משפטיים לפי חוק פינוי בינוי כנגד בעלי הזכויות כאמור שטרם חתמו על ההסכם לפי סעיף 8 להלן, יוארך המועד עד למתן החלטה חלוטה בהליכים משפטיים אלה ועוד 6 חודשים נוספים לאחר מועד זה ובלבד שהיזם יפעל למימוש פסק דין ללא כל עיכוב ועל פי כל דין.

6.1.4 **החלטת וועדה מקומית לתכנון ולבניה** : ניתנה החלטת וועדה מקומית לתכנון ולבניה המאשרת את ביצוע הבניה לפי הסכם זה אשר כל תנאיה למעט תשלום אגרות התמלאו. לחלופין מתן היתר הריסה, חפירה ודיפון כאמור בסעיף 11.3.2. הכל במועדים האמורים בסעיף 11.

6.1.5 **הכרזה כמתחם פינוי בינוי** : המקרקעין ו/או המתחם לפי העניין הוכרזו כמתחם פינוי בינוי תוך ששה חודשים מהמועד החוקי שבו ניתן לעשות כן.

6.1.6 **חתימת הסכם ליווי פיננסי** : עד למתן הודעת הפינוי ייחתם הסכם למתן ליווי פיננסי בין היזם ובין גורם מלווה אשר יעניק ליזם ליווי בנקאי סגור לצורך ביצוע הפרויקט.

6.2 ניתנת לב"כ הבעלים הסמכות לאחר התייעצות וקבלת הסכמת הנציגות, להאריך את המועדים להתקיימות איזה מבין התנאים המתלים בפרקי זמן נוספים אשר לא יעלו במצטבר על 24 חודשים נוספים (בכפוף למגבלה בסעיף 11ד(2) לחוק פינוי בינוי ככל שחלה) אם לדעתה היזם פועל לקידום התוכנית וצפוי כי הארכה זו תאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל.

6.3 ליזם נתונה הזכות להאריך לפי שיקול דעתו את המועדים לקיום אחד התנאים מתלים בתקופה של עד ששה חודשים.

6.4 לא התקיימו איזה מבין התנאים המתלים דלעיל במועדים הנ"ל ולא הוארכו המועדים להתקיימותם כאמור לעיל, יהיה כל צד זכאי לבטל את ההסכם בהודעה

בכתב שימסור לצד השני, בכל מועד לאחר חלוף המועד לקיום התנאי וכל עוד לא התקיים התנאי בגינו מבוקש הביטול ובלבד שלפני מתן הודעת הביטול תימסר התראה בכתב בת 90 יום שבמהלכם לא התקיים התנאי. הודעה על ביטול מצידם של הבעלים תינתן בהחלטת רוב של 67% מהבעלים אשר חתמו על ההסכם עד לאותו מועד. ככל שיתן היזם הודעה בכתב על ביטול ההסכם כמפורט לעיל, מתחייב היזם להעביר העתק ההודעה, בד בבד, לב"כ הבעלים ונציגות הבעלים.

6.5 היזם יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לראות את התנאי המתלה השני כמתקיים אף אם במסגרת התוכנית אושרה בניה בהיקף מצומצם יותר מהאמור בסעיף 10 להלן, ובתנאי כי התוכנית אושרה בנייתם של מלוא היחידות החדשות לבעלים כאמור בהסכם זה לרבות הצמדותיהן לפי הסכם זה.

6.6 במקרה של ביטול כאמור בסעיף 6.4 לעיל, לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו, הכל בכפוף לביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם או מי מטעמו על זכויות הבעלים והגשת מסמכי ביטול לרשויות המס.

6.7 עד להתקיימותם של התנאים המתלים יפעלו הצדדים כמתחייב מהסכם זה ובעיקר מתחייב היזם לפעול לפי הסכם זה לשם קיום התנאים המתלים, לרבות (אך לא רק) על פי סעיפים 8, 10 ו- 11 להלן. למען הסר ספק עד להתקיימות התנאים המתלים לא יהיה היזם רשאי לבצע את הפרויקט אלא רק לנקוט צעדים לפי ההסכם לקיום התנאים המתלים.

6.8 למען הסר ספק, ואלא אם נכתב בהסכם זה אחרת במפורש הצדדים אינם יכולים לוותר על קיומו של תנאי מתלה ואין בהסכמת הצדדים להארכת התקופה לקיומו של תנאי מתלה כדי לוותר על עצם הדרישה להתקיימותו.

6.9 ככל ולא יתקיימו התנאים המתלים ויבוטל הסכם זה כדין, ימחק היזם את כל ההערות שנרשמו לטובתו על חשבונו באופן מידי ולא יאוחר מ-30 יום ממועד הביטול.

6.10 חלוקה למקטעים – התקיימות תנאים מתלים לגבי מקטע אחד בלבד :

6.10.1 מבלי לגרוע מהאבחנה בין מתחם למקרקעין ומבלי לפגוע בתמורות להן זכאים הבעלים לפי הסכם זה, ככל שהתנאים המתלים המנויים או חלקם יתקיימו רק לגבי חלק מהמקרקעין, יהיה היזם רשאי להכריז על חלק המקרקעין (אך לא פחות מבניין קיים אחד) כעל "מקטע בר ביצוע" אשר ההסכם יכנס לתוקף לגביו והוראות הסכם זה יחולו לגביו.

6.10.2 אין בחלוקת המקרקעין למקטעים ברי ביצוע כדי לגרוע מזכויות והתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה לגבי כלל המקרקעין, לרבות חובת היזם לנהל הליכים לפי חוק פינוי בינוי.

6.10.3 למען הסר ספק, ככל שיבחר היזם בחלוקה למקטעים כאמור בסעיף 6.10 זה, ישונו הוראות סעיף 11 להלן בדבר התחייבות היזם לפעול לקבלת החלטת הוועדה המקומית המאשרת את היתר הבניה לכלל הפרויקט כתנאי להתחלת ביצוע העבודות במקרקעין בהתאם, כך שיחולו על המקטע בלבד.

7. זכות היזם לביטול העסקה

7.1 מבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם והדין, רשאי היזם - אך לא חייב - לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל הסכם בהודעה מראש ובכתב וזה מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה או תביעה כלפי משנהו (להלן - "**ברירת הביטול**") בכל אחד מבין המקרים המפורטים להלן בלבד:

7.1.1 במקרה שהתוכנית או היתר הבניה למימוש הפרויקט יותנו בתנאים אשר יהיו בלתי סבירים ואשר אינם ידועים במעמד חתימת הסכם זה ע"י הבעלים הראשון ואשר ביצועם יהיה כרוך בהוצאות שיגרמו לחוסר כדאיות כלכלית ליזם לרבות בקשר עם אי מתן פטור מהיטל השבחה ו/או אי תחולת פטורים ממס שבח לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין ו/או אי תחולת מע"מ בשיעור אפס לפי סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, אזי בתוך 90 יום מקבלת ההחלטה הרלוונטית (התכנית או היתר הבניה כאמור), תהא ליזם הזכות לבטל את העסקה בהודעה בכתב לבעלים, לנציגות ולב"כ הבעלים. לא ניתנה ההודעה כאמור, יראו את היזם כמסכים לתנאים אלה. היעדר כדאיות כלכלית, משמעה הפחתת רווחיות היזם מתחת ל-18% בהתאם לחוות דעת שמאי מטעם היזם אשר תוצג לשמאי המוסכם.

7.1.2 חוות דעת שמאי הבנק המלווה (דו"ח אפס) קבעה כי הפרויקט אינו ראוי לליווי פיננסי מקובל מחמת חוסר רווחיות / העדר כדאיות כלכלית. לעניין זה, היעדר כדאיות כלכלית, משמעה הפחתת רווחיות היזם מתחת ל-18% בהתאם לחוות דעת שמאי מטעם היזם אשר תוצג לשמאי המוסכם.

7.1.3 לא התקבלו הסכמות הבנקים ו/או צדדים שלישיים שלטובתם רשומה משכנתא ו/או הערה ו/או כל זכות נוגדת/מעכבת על זכויות הבעלים אך לאחר שחלפו לפחות 90 ימים מיום הפנייה אליהם לקבלת הסכמה ו/או חתימה על מסמכים רלוונטיים.

7.2 ברירות הביטול המפורטות לעיל תתבטלנה בחלוף המועד הנקוב בכל אחד מסעיפי ברירת הביטול לעיל ובכל מקרה לא יאוחר ממועד פינוי היחידה הנוכחית הראשונה

בפרויקט ומסירת החזקה בה ליזם על פי הוראות הסכם זה ו/או שעבודה לבנק המלווה ו/או רישום המקרקעין על שמו של היזם, לפי המוקדם מבין השלושה.

7.3 מימוש ברירת הביטול ייעשה לאחר מסירת הודעה מוקדמת בכתב בת 90 יום לנציגות ולב"כ הבעלים, אשר במהלכם יהיו הבעלים רשאים להסיר את עילת הביטול ובמקרה כאמור תהא ההודעה בטלה והיזם יהיה חייב בביצוע חוזה זה.

7.4 החליט היזם שלא לממש את **ברירת הביטול או החל ממועד פינוי היחידה הנוכחית הראשונה**, תיחשב העסקה עפ"י הסכם זה כתקפה לכל דבר ועניין, ובמקרה כאמור ישא היזם בכל עלות הנובעת מכך.

7.5 במקרה של ביטול ההסכם כתוצאה מהפעלת ברירות הביטול, מתחייב היזם למחוק ולבטל את הערת הזהרה שנרשמה לזכותו או מי מטעמו על זכויות הבעלים וכן להגיש מסמכי ביטול לרשויות המס. היזם יגיש את הבקשות לביטול הערות הזהרה לא יאוחר מ-90 יום ממועד שליחת הודעת הביטול.

7.6 למען הסר ספק, ככל שהיזם יבחר להפעיל את ברירת הביטול, הוא לא יהיה זכאי להשבת סכום כלשהו מהבעלים בגין הוצאות שהוציא (לרבות שכר טרחת יועצים, אגרות וכד') והבעלים יהיו רשאים להתקשר עם כל צד שלישי לביצוע פרויקט במקרקעין ללא כל הגבלה. אין באמור כדי לפגוע בזכותו של היזם לקבל החזרים מצדדים שלישיים.

8. הגשת תובענה על פי כל דין – כנגד 'דייר סרבן'

8.1 במועד המוקדם האפשרי לפי דין אך לאחר קבלת החלטת הועדה המחוזית לאשר את התב"ע למתן תוקף, יהיה היזם מחויב לממן עבור הבעלים את כל השירותים המנהליים ומשפטיים מכל מין וסוג שהוא ללא כל יוצא מן הכלל אשר יהיו נחוצים לצורך הגשת תובענה כנגד אותם בעלים שיסרבו לחתום על החוזה וינקוט בפעולות הדרושות לשם כך, באמצעות עו"ד ששכרו ימומן ע"י היזם כאמור בסעיף 8.2 להלן וזאת על פי כל דין ובהתמלא התנאים החוקיים להגשת תובענה כאמור, בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-90 יום מהתמלא כל התנאים כאמור.

8.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם כאמור הבעלים מתחייבים להגיש תביעה באמצעות עו"ד ששכרו ישולם ע"י היזם כאמור בסעיף 8 זה. להלן בסעיף זה ב"כ היזם, אשר ינהל את התביעה לפי דין ועל פי הוראות סעיף 8 זה.

8.3 התביעה תנוהל לפי שיקול דעתו המקצועי של ב"כ היזם אשר מוסמך על ידי הבעלים בחתימתם על הסכם זה לנהל את התביעה בשםם כאמור והסכמתם כאמור הנה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול אלא אם יבוטל ההסכם כולו. מבלי לגרוע

מכלליות האמור לעיל הבעלים לא יגיעו לכל פשרה או הבנה עם הדייר הסרבן ללא הסכמת היזם בכתב ומראש.

- 8.4 ב"כ היזם יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח נספח ח' לחוזה זה לצורך הגשת התביעה האמורה וניהולה לפי מיטב שיקול דעתו. הבעלים ישתפו פעולה בהגשת וניהול התביעה כאמור, וזאת בכל מקום שלא ניתן לפעול מכח יפוי הכח נספח ח'. כל צד יעשה את כל הדרוש ממנו, יחתום על כל מסמך, תצהיר, יפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, ויתייצב (לרבות לשם מתן עדות) בכל מקום ככל שיידרש, לרבות חתימה על יפוי כוח לניהול ההליכים האמורים לטובת ב"כ היזם, לאחר שהמסמך הוגש לעיון ב"כ הבעלים. היזם יעביר לבעלים הודעות על מועדי התייצבות לדיון מיד לאחר שיוודעו המועדים לכך לב"כ היזם.
- 8.5 לב"כ הבעלים שמורה הזכות לקבל הודעה על הגשת התביעה כאמור ואף לקבל עותק מכתב התביעה, וכן לקבל עדכונים בקשר עם ההליכים לפי בקשתם.
- 8.6 חתימת הבעלים על יפוי הכח האמור מוגבלת לצורך הגשת התביעה האמורה בסעיף זה (וכל הליך הנגזר ממנה) ואין היא יוצרת בין הבעלים לבין עורכי הדין הרשומים ביפוי הכח יחסי שליחות כלליים, אלא יחסי שליחות מוגבלים בלבד. לפיכך עורכי הדין של היזם – מיופי הכח לפי יפוי הכח יהיו רשאים לייצג את היזם בכל הליך כנגד הבעלים וכן לייצג בעלי זכויות אחרים בהליכים נגדם לפי סעיף זה, אם ובמידה ויהיה צורך בכך.
- 8.7 הואיל וזכויות כלל הבעלים ובמתחם תלויות ביפוי הכח האמור חתימת הבעלים עליו הינה בלתי חוזרת.
- 8.8 במסגרת ניהול התביעה, יהיה ב"כ היזם רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו הבלעדי להגיע לכל הסדר פשרה עם הבעלים הסרבן שמטרתו להביאו לידי חתימה על ההסכם וזאת מבלי לגרוע מזכויות הבעלים לפי סעיף 38.11 ו-38.12 להלן והכל, על חשבון היזם ומבלי להטיל על הבעלים עלות/הוצאה כלשהי.
- 8.9 הבעלים באמצעות ב"כ היזם ועל חשבונו של היזם מתחייבים לפעול למימוש כל פסק דין שיתקבל כאמור ככל האפשר לרבות על דרך של הטלת עיקול ומימוש דירה/ות הבעלים הנתבעים.
- 8.10 היזם ישפה את הבעלים בגין כל הוצאה ו/או נזק שייגרם להם כתוצאה ישירה, רגילה ומסתברת מניהול הליכים כאמור ובכל מקרה ישא בכל הוצאה שתיפסק נגדם ע"י בית משפט.
- 8.11 היזם ישא בכל הוצאות התביעה וישא בכל התחייבות שתנבע ממנה לרבות הוצאות משפט.

8.12 כל סכום שיפסק כנגד הבעלים הסרבן בהליכי ביניים או בפסק דין סופי ישולמו ליזם כל הוצאותיו במסגרת ההליך לרבות כל שכר טרחת עו"ד, אגרות, צילומים ושליחויות הכרוכות בגין הפניות והתביעה כאמור. ולאחר מכן תתחלק יתרת הסכום בחלקים שווים בין היזם לבין כלל בעלי הזכויות. החלוקה בין בעלי הזכויות לבין עצמם תבוצע לפי חלקם ברכוש המשותף.

8.13 תביעה נגד פולש

8.13.1 הבעלים ממחים ליזם את זכותם להגיש תביעה על פי כל דין כנגד כל מי שתפס ו/או יתפוס חזקה במקרקעין ו/או באיזה חלק מהם לרבות כל חלק ברכוש המשותף (להלן: "פולש"). במסגרת תביעה כאמור יהיה רשאי היזם לתבוע סילוק יד ו/או שכר דירה ו/או שכר ראוי ו/או כל סעד אחר וכן יהיה רשאי להגיע על חשבונו לכל הסדר לפי שיקול דעתו עם פולש כאמור, והכל ומבלי להטיל על הבעלים עלויות/הוצאה כלשהי.

8.13.2 כל הוראות סעיפים 8.1 - 8.12 לעיל יחולו על תביעה כאמור בסעיף 8.13.1 לעיל בשינויים המחויבים, אלא שהיזם יהיה רשאי להגיע על חשבונו לכל הסכם עם הפולשים כאמור ולא יחולו הוראות סעיפים 38.11 ו- 38.12 להלן.

8.13.3 היזם יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח נספח ח' לצורך הגשת תביעה נגד פולש כאמור לעיל והוא יהיה רשאי לעשות כן בשם הבעלים ישירות ו/או על פי המחאת הזכויות האמורה בסעיף 8.13.1 לעיל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8.13.4 ככל והיזם הגיש תביעה כנגד הפולשים, לא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים לפי הסכם זה, אולם מוסכם כי המועדים בהתאם להסכם זה יוארכו וזאת עד לקבלת פסק דין חלוט בתביעה.

9. נציגות בעלים

9.1 בחתימתם על הסכם זה, מאשררים הבעלים בזאת את: נציגות לצרכי הסכם זה (להלן: "הנציגות")

9.2 הנציגות תהיה רשאית לבחור מבין חבריה ועד פעולה מצומצם שיקבל מהנציגות סמכויות לפעול בשם הנציגות במסגרת תפקידיה וסמכויותיה עפ"י הסכם זה. (להלן: "הועד").

9.3 תנאי להיות אדם חבר נציגות הוא חתימתו על הסכם זה וזאת על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה. לא חתם אדם על הסכם זה בתוך 45 יום ממועד חתימת החוזה הראשון בפרויקט תפקע חברותו בנציגות אלא אם יבחר היזם אחרת בכתב.

- 9.4 חבר נציגות אשר ימכור את דירתו ו/או תימכר הדירה אשר בקשר אליה הוא חבר נציגות, תפקע חברותו בנציגות ויבחר נציג חדש במקומו.
- 9.5 אין במינוי הנציגות ו/או הועד כדי לפגוע בתוקפן של ההחלטות הנציגות שקדמו למינוי זה, והבעלים מאשררים בזאת את כל שבוצע והוחלט בידי הנציגות קודם לחתימתם על הסכם זה. לעניין זה יראו את חתימתם על הסכם זה, כחלופה חוקית ותקפה להשתתפותם באסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף.
- 9.6 חברי הנציגות יכהנו בכל תקופת תוקפו של הסכם זה ועד למינויה של נציגות בית משותף בבתיים אלה או לחילופין, הבעלים ימנו חברי נציגות אחרים תחתם.
- 9.7 אם נבצר מאחד מחברי הנציגות להמשיך ולכהן בתפקידו או תיפסק חברותו מכל סיבה אחרת – יערכו בעלי הזכויות בבית המשותף הקיים - בחירות למינוי חבר חלופי במקומו, ואולם גם בהעדרו של נציג אחד או יותר יהיו רשאים יתר החברים לקבל החלטות.
- 9.8 חבר נציגות יוכל להתפטר מהנציגות בהודעה מראש בת 15 יום לחברי הנציגות עם העתק לב"כ הדיירים, ובעלי הדירות יקיימו אסיפת דיירים נוספת לבחירת נציג חלופי. עד לבחירת נציג חלופי ימשיך הנציג הפורש בתפקידו עד לכינוס אסיפה ובחירת נציג חלופי.
- 9.9 הנציגות לרבות באמצעות הועד תמלא את התפקידים המנויים בהסכם זה ותהא מוסמכת לפעול, בין היתר, בכל האמור להלן:
- 9.9.1 ניהול מו"מ עם היזם לגבי נוסח הסכם פינוי בינוי ומסמכים נלווים, לרבות גיבוש כלל הנספחים לו ;
- 9.9.2 סיוע בריכוז מידע לגבי בעלי הזכויות במקרקעין והעברתו לידי היזם וב"כ הבעלים, וזאת מבלי להטיל על הנציגות כל חובה בעניין זה ;
- 9.9.3 להחליט ולייעץ לב"כ הבעלים לגבי נושאים שונים הקשורים בפרויקט ;
- 9.9.4 לבחור על פי הוראות הסכם זה את שמאי הבעלים, השמאי המוסכם וכן את מפקח הבעלים ;
- 9.9.5 לחתום על מסמכים הדרושים לשם קידום הפרויקט לרבות בקשות להיתרים ותוכניות, ככל שיש לה סמכות כזו על פי דין ;
- 9.9.6 להאריך ליזם מועדים שונים, בהתאם לסמכות הקבועה בהסכם זה ;
- 9.9.7 להיפגש עם היזם לפגישות עדכון ודיווח ;
- 9.9.8 למלא כל תפקיד ולקבל כל החלטה המוטלת עליהם לפי הסכם זה ;

- 9.9.9 למנות את ב"כ הבעלים והיועצים השונים כקבוע בהסכם זה ולהסדיר את תשלום שכר טרחתם ע"י היזם.
- 9.9.10 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הנציגות תהיה נציגת הבעלים לצורך הצגת/קבלת אישור או מסמך שהיזם התחייב להציג/למסרם לבעלים ו/או מי הם לפי הסכם זה ו/או שהבעלים רשאים לדרוש אותו לפי הסכם זה ו/או הדין. הנציגות תהיה מוסמכת אף לניהול מו"מ מול היזם, לאיסוף מידע רלוונטי לגבי הבעלים ומסירתו לב"כ הבעלים וליזם, לניהול הליך בחירת חלוקת הדירות החדשות, להארכת מועדים, וכן למלא כל תפקיד המוטל עליה ושהיא מוסמכת לבצע לפי הסכם זה. היזם מתחייב לשתף פעולה עם הנציגות ולמסור לה כל מידע שיידרש לצורך קיום הסכם זה. מובהר בזאת, כי אין במינוי הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה.
- 9.10 הודעות על התכנסות הנציגות תימסרנה לחברי הנציגות בכתב במסירה ביד או במשלוח הודעה בדואר אלקטרוני או בהודעת וואטסאפ - קודם למועד הישיבה. קוורום לישיבה יהיה רוב של חברי הנציגות ואם לא יהיה קוורום תתכנס ישיבה נוספת; בישיבה הנדחית – מניין הנוכחים כפי שיהיה בפועל ויהווה קוורום חוקי. כל החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות רגיל. חבר נציגות שנבצר ממנו לבצע פעולה כלשהי, רשאי יהיה להסמיך על ידי ייפוי כוח חבר נציגות אחר לבצע את הפעולה בשמו ובמקומו או להשתתף בישיבה טלפונית / באמצעות תוכנת zoom וכד'.
- 9.11 הנציגות, תפעל בנאמנות בעבור בעלי הזכויות במקרקעין בשיתוף פעולה עם היזם.
- 9.12 החלטות הנציגות והוועד ופעולותיהם, בתום לב כאמור, בנושאים להם הוסמכו באספות הכלליות ו/או על פי הסכם זה יחייבו את כל אחד מהבעלים ללא תנאי וסייג, והבעלים מאשרים מראש ובדיעבד את פעולותיהם.
- 9.13 הבעלים יהיו רשאים להחליף את הנציגות או מי מחבריה, על פי החלטה בכתב שתתקבל על פי הוראות התקנון המצוי בחוק המקרקעין, ובלבד שלא תפוטרו הנציגות כולה או חלקה אלא אם תוחלף באחרת. הודעה על החלפת הנציגות או מי מחבריה תימסר ליזם בכתב. למען הסר ספק הנציגות אינה מוסמכת לחתום על ההסכם בשם מי מהבעלים ואינה מוסמכת לוותר על זכות קניינית אישית כלשהי בשם מי מהבעלים.
- 9.14 בכל מקרה שהנציגות ו/או ב"כ הבעלים או אורגן אחר של הבעלים או בעל מקצוע מטעמם, לא ימלא אחר תפקיד או מטלה המוטלים עליו בהסכם זה ולא יעשה כן גם לאחר מסירת הודעה בכתב בת 7 ימים לב"כ הבעלים יהיה היזם רשאי לפעול לפי מיטב שיקול דעתו באותו עניין ובלבד שיעשה כן שלא בניגוד לאמור בהסכם זה.

- 9.15 כל פניה של היזם לנציגות תהייה לדוא"ל ו/או בהודעה בכתב שהנציגים יעבירו ליזם בכתב.
- 9.16 חברי הנציגות הם מתנדבים ואינם אנשי מקצוע בתחום. לא יהיה במינוי הנציגות כדי להטיל עליה אחריות כלשהי, חוזית, נזיקית, משפטית או אחרת, לרבות בקשר עם פעולותיה במסגרת הפרויקט ו/או בנוגע לתוצאותיו, ובכלל זה לא תהא לבעלים כל טענה כלפי הנציגות או מי מחבריה בנוגע לטיב ורמת הביצוע של העבודות, עמידת היזם ו/או מי מטעמו בל"ז, איכות ודיוק המידע שסיפק והתמורות שניתנו לבעלים עפ"י הסכם זה ו/או לבעלי הזכויות האחרות במקרקעין.
- 9.17 כל אחד מהבעלים מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הנציגות והוועד ו/או מי מחבריהם, ומתחייב לא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו כי הסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. ויתור כאמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר נציגות שנעשתה בזדון.
- 9.18 היזם יהא חייב לשפות ולפצות והוא ישפה ויפצה את חברי הנציגות באופן מלא ביחס לכל דרישה, תביעה או הליכים משפטיים בגין בשל מילוי תפקידם לפי הסכם זה ובלבד שפעלו בתום לב ובכפוף להוראות סעיף 28.
- 9.19 הנציגות לא תידרש לממן עלויות שונות כגון צילומים, הדפסות, כיבוד, משלוח בדואר וכו', וכל פעולה כזאת שתידרש תעשה ותמומן על ידי היזם ובלבד שהיזם אישר את ההוצאה מראש ובכתב.

10. תכנון ותב"ע

- 10.1 תוך 6 חודשים מחתימת הרוב המינימאלי על הסכם זה, יפתח היזם תיק של התב"ע החדשה מול רשויות התכנון, וינקוט על חשבונו בכל ההליכים והאמצעים הדרושים, ויפעל בשקידה, בזריזות וביעילות, לאישור התב"ע בדרכים שתלויות בו לפי העקרונות כמפורט להלן, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לעשות כן אף לפני כן בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו.
- 10.2 התב"ע תהא תואמת את העקרונות כדלקמן:
- 10.2.1 התב"ע תאפשר את ביצוע הפרויקט ואת קיום התחייבויות היזם כלפי הבעלים עפ"י הסכם זה, וניתן יהיה לקבל מכוחה את היתר הבניה.
- 10.2.2 התב"ע עשויה לכלול שימושים שונים לרבות מגורים, מסחר, משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מרפאות ושטחי ציבור, מובהר כי ככל ותאושר תב"ע הכוללת עירוב שימושים, יעשה מאמץ תכנוני להפריד ככל הניתן את דרכי הגישה בין קומות המסחר לבין קומות המגורים.
- 10.2.3 הבעלים מסכימים כי בכל אחד מהבניינים החדשים יתוכנן חדר עגלות.

10.2.4 התב"ע תאפשר ליזם רווחיות העומדת בתקן 21 וזאת לפי דו"ח אפס שיערך ע"י שמאי המקובל בבנקים בישראל.

10.2.5 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובמסגרת הליכי התכנון :

10.2.5.1 הבעלים מסכימים בחתימתם על הסכם כי התב"ע תכלול איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים או שלא בהסכמת בעלים.

10.2.5.2 הבעלים מסכימים כי היזם יפעל לרישום תצ"ר (תשריט לצרכי רישום) לפיו זכויות כלל בעלי היחידות במתחם ו/או במקרקעין ו/או בכל חלקה מהם לרבות זכויות הבעלים ירשמו באורח זמני עד לרישום הבית המשותף לפי הסכם זה ב'מושע' (בשיתוף) וכי במסגרת זו ירשמו הזכויות בחלקה החדשה לטובת מדינת ישראל ו/או רמ"י ו/או עיריית קרית גת ו/או כל גורם מטעמן או במקומם.

10.2.5.3 במסגרת הליכי התכנון ועל פי כל דין תשונה חלוקת המקרקעין ו/או המתחם לחלקות במסגרת תצ"ר ו/או יבוטל רישום הבית המשותף, וככל שכך ייעשה ייתכן ויירשם חלקם של הבעלים בחלקות החדשות במושע באורח שישקף את זכויותיהם היחסיות לרבות הצמדויות ככל שרשומות בנסח רישום המקרקעין במקרקעין ובמתחם.

10.3 היזם יחתום על כתבי שיפוי בנוסח מקובל לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית, להבטחת כל תשלום שתידרש הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לשלם מכח תביעות שיוגשו נגדן לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או תביעות בעילות אחרות ע"י בעלי נכסים שכנים ו/או ע"י צדדי ג' כלשהם, בקשר לתב"ע החדשה ו/או בגין כל הקלה או שינוי לתב"ע החדשה, ו/או בקשר למתחם ו/או בקשר לפרויקט ו/או בקשר לביצוע הסכם זה ו/או כתנאי לקבלת היתר הבניה וכן יעמיד בטחונות לבעלים לרבות ערבויות בנקאיות, ככל שתידרשנה. ככל והרשויות ידרשו זאת, הבעלים יחתמו בעצמם על כתב השיפוי או יעשו כן במשותף עם היזם ובלבד שהיזם ישא בכל תשלום שיושת על הבעלים בגין כתב השיפוי.

10.4 הבעלים מסמיכים את היזם לפעול בשםם לאישור התב"ע (מבלי שהדבר יטיל עליהם כל עלות ו/או אחריות משפטית ו/או אחרת) ויפעלו בכל עניין הקשור לתב"ע באמצעות היזם בלבד. הבעלים יחתמו על כל מסמך שיידרש בקשר לאישור התב"ע, ובלבד כי הוראות התב"ע יעלו בקנה אחד עם המפורט בהסכם זה ובתנאי כי הדבר לא יטיל עליהם או על מי מטעמם חיובים ו/או התחייבויות כלשהן אשר אינן מוטלות עליהם במפורש לפי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מחתימתם על יפוי הכח **נספח ח'** לחוזה זה. בחתימתם על חוזה זה ובכפוף לקיום התחייבויות היזם על פיו מוותרים הבעלים על כל זכות תכנונית בקשר לדירתם הנוכחית ו/או המקרקעין

ו/או הבניין ו/או המתחם ובכלל זה לא יסכימו לכל בניה במקרקעין ו/או במתחם ומסכימים כי היזם יעשה שימוש ביפוי הכח נספח ח' לצורך התנגדות לבניה כאמור לפי שיקול דעתו. היזם יעביר את מסמכי התב"ע לעיונו של מפקח הבעלים ולנציגות הדיירים בטרם הגשתם.

10.5 הבעלים מתחייבים שלא להתנגד להליכי אישור התב"ע החדשה שיזום היזם בנוגע למקרקעין ו/או המתחם, ובמקרה שתקודם תכנית על ידי עיריית קרית גת ו/או משרד השיכון, ו/או רמ"י ו/או במתווה של תכנית משותפת ליזם ולרשות המקומית או משרד השיכון, לרבות בקשות לקבלת הקלות כלשהן ו/או שינויים לתכנית ו/או לבקשות האמורות שבסמכות הועדה המקומית, כולל כל שינוי בתכנית הבינוי לרבות במספר הקומות ובמספר הדירות, והכל עד למועד מסירת היחידה החדשה, הכל ובלבד שלא תהא חריגה מהאמור בסעיף 10.2 לעיל.

10.6 במסגרת התב"ע החדשה ייתכן ותכללנה הוראות להקצאת ולרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים, לשינוי תכנית הבינוי לפני ואחרי אישור התב"ע החדשה והבעלים מייפים את כוחו של ב"כ היזם לחתום על כל מסמך ו/או שטר בנוגע לכך ובלבד שלא תהא חריגה מהאמור בסעיף 10.2 לעיל.

10.7 בכפוף לקיום מלוא התחייבויות היזם בקשר לתב"ע, הבעלים מוותרים על זכות תביעה שעומדת או שתעמוד להם, על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, כתוצאה מאישור התב"ע ומתחייבים שלא להגיש תובענה כאמור. ככל שמי מהבעלים יגיש תובענה כאמור, היזם יוכל להיפרע ממנו על פי כל דין בגין כל נזק שייגרם ליזם בשל הגשת תובענה כאמור.

10.8 כל זכויות הבניה הקיימות והזכויות שיאושרו במסגרת התב"ע החדשה לרבות הקלות ושינויים בסמכות הועדה המקומית שיבקש היזם עד למועד השלמת עבודות הבניה בבניין בו נמצאת היחידה החדשה (למעט הזכויות הנדרשות לצורך בניית היחידות החדשות והצמדויותיהן) וכל שטחי הפרויקט (למעט אלו שיוגדרו במסגרת הדין והיתר הבניה כרכוש משותף), כולל גגות חדר טרנספורמציה, מחסנים, חניות וכו' (לעיל ולהלן: **"זכויות הבניה של היזם"**) יהיו שייכות ליזם בלבד, והוא יהיה רשאי לנצלן על פי כל דין לפי שיקול דעתו, ובכלל זה להצמיד שטחים לבעלים ו/או לבעלי זכויות אחרים ו/או לרוכשים אחרים. זכויות בניה עתידיות שיאושרו לאחר השלמת עבודות הבניה כאמור וקבלת וטופס אכלוס, יהיו נכס משותף של כלל בעלי היחידות בבניינים החדשים בפרויקט כפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

10.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם רשאי לנייד זכויות בניה (למעט הזכויות הנדרשות לצורך בניית היחידות החדשות והצמדויותיהן) על פי התב"ע, למקרקעין אחרים ובכפוף לכך שהניוד יבוצע עד למועד קבלת טופס אכלוס.

11. היתר הבניה

11.1 סמוך לאחר התקיימות התנאים המתלים האמורים בסעיפים 6.1.1 - 6.1.3 או קודם לכן לפי שק"ד היזם, ינקוט היזם, על חשבון, בכל ההליכים והאמצעים הדרושים לשם הוצאת היתר בנייה מכוח התב"ע.

11.2 היתר הבניה יהיה כזה, שיאפשר את בנית הפרויקט בהתאם להוראת התב"ע ובהתאם להוראות הסכם זה. ההיתר יכול שיכלול הקלות בסמכות הוועדה המקומית בלבד, ויאפשר את השימוש למגורים ואת כל או חלק מהשימושים האחרים האמורים בסעיף 10.2 או אף אחד מהשימושים האחרים, הכל לפי שיקול דעת היזם. (להלן: "**היתר הבניה הכולל**"). אין באמור כדי לגרוע מזכותו של היזם לפעול להוצאת היתר בניה בשלבים כמפורט בסעיף 11.3.2 להלן.

11.3 **ביצוע הפרויקט בשלבים**

11.3.1 מבלי לגרוע מזכויות היזם לפי סעיף 6.10 לעיל, היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לחלק את הפרויקט לשלבי ביצוע (להלן השלב הראשון, השלב השני וכן הלאה).

11.3.2 היזם יהיה רשאי להתחיל בביצוע כל שלב בפרויקט על סמך היתר הריסה ו/או חפירה ו/או דיפון ו/או ביסוס ובלבד שיעשה כן לאחר קבלת החלטת וועדה המאשרת את ההיתר הסופי ובלבד שישמרו זכויות הבעלים לפי הסכם זה בכלל ולפי סעיפים 14, 16.1 ו- 18 בפרט.

11.4 תוך **תשעה חודשים** מהתקיים התנאים המתלים האמורים בסעיפים 6.1.1 - **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** במצטבר ולפני הגשת הבקשה להיתר בניה ימסור היזם למפקח הבעלים ולב"כ הבעלים עותק של תכניות הבקשה להיתר הבניה לשלב הראשון לשם בדיקת התאמתן להתחייבויות היזם על פי הסכם זה. היה ותוך 21 ימים מיום שנמסרו התכניות למפקח הבעלים לא יתקבלו הערות מאת מפקח הבעלים ו/או לא תימסר ליזם הודעה לפיה אין למפקח הבעלים הערות ביחס לתוכניות כאמור יראו את הבעלים כאילו אין להם הערות לתכנית. למען הסר ספק מפקח הבעלים לא יהיה רשאי להעיר הערות לתכניות אלא ככל שהן סותרות את התחייבויות היזם על פי הסכם זה.

11.5 תוך שבעה ימים מאישור המפקח או מעבר למועד למתן הערותיו יחתמו הבעלים על התכניות ואם לא יעשו כן יראו אותם כמי שנותנים **הוראה בלתי חוזרת ליזם, לב"כ היזם ולב"כ הבעלים לחתום על התכניות בשמם.**

11.6 ככל שהיזם בחר לפצל את הפרויקט לשלבים, תוך **9 חודשים** ממועד פינוי השלב הראשון ולפני הגשת הבקשה להיתר בניה לשלב השני ימסור היזם למפקח עותק

של תכניות הבקשה להיתר הבניה לשלב השני לשם בדיקת התאמתן להתחייבויות היזם על פי הסכם זה.

11.7 ככל שיימצאו סתירות בין התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה לבין תוכניות ההגשה, היזם יתקן את התוכניות בהתאם להערות המפקח, ובמקרה של מחלוקת יפסוק הפוסק בהגדרתו בסעיף 37.1.1 להלן.

11.8 היזם יגיש את הבקשות להיתרים (לכל אחד מהשלבים בנפרד ככל שפיצל השלבים כאמור לעיל) לוועדה המקומית לתכנון ולבניה תוך 60 יום ממועד קבלת הערות המפקח או תוך 60 יום מקבלת הכרעת האדריכל כאמור לעיל לפי המאוחר, ולאחר תיקון הבקשה בהתאם להערות מפקח הבעלים או בהתאם להכרעת האדריכל כאמור.

11.9 בכל מקרה שבו יידרש היזם על ידי רשויות התכנון ו/או מי מטעמן להכין תוכנית עיצוב לפרויקט יוארכו המועדים בהסכם זה בהתאם לזמן הנדרש להכנת תוכנית עיצוב אך לא יאוחר מ-10 חודשים מיום דרישת הרשויות.

11.10 למען הסר ספק כל הוראה בהסכם זה ביחס להיתר הבניה, לרבות מסירת התכניות לעיון הנציגות, תחול על כל ההיתרים (שאינם היתר חפירה ו/או ביסוס ו/או דיפון) שיוציא היזם לפי הסכם זה למעט תכניות שינויים שאינן כוללות שינויים מהותיים בתכנית ובכל מקרה שאינן נוגעות באורח ישיר בדירות הבעלים לפי חוות דעתו של מפקח הדיירים. העדר תגובה של מפקח הדיירים בתוך 14 ימי עבודה יחשב כהסכמה להיתר המבוקש ע"י היזם.

11.11 היזם יפעל לפי הנחיית וועדות התכנון וגורמי הרישוי מטעמן, וימלא את כל דרישותיהם על מנת לקבל את היתר הבניה בהקדם האפשרי.

11.12 היזם יוציא את היתר הבניה הראשון (אשר יכול שיהיה היתר הריסה, חפירה ודיפון כאמור בסעיף 11.3.2) לא יאוחר מתום **24 (עשרים וארבעה) חודשים** ממועד הגשת הבקשה להיתר לוועדה המקומית כאמור בסעיף 11.8 לעיל.

11.13 היזם יוציא את היתרי הבניה לשלבים הבאים (אשר יכול שיהיו היתר הריסה, חפירה ודיפון כאמור בסעיף 11.3.2) לא יאוחר מתום **18 (שמונה עשר) חודשים** ממועד קבלת היתר הבניה הקודם.

11.14 המועדים להוצאת היתר הבניה יוארכו בשל התנגדויות והליכים תכנוניים, משפטיים ומנהליים ככל שיהיו כאלה (שאינם ביוזמת היזם ו/או בשל מעשה או מחדל של היזם) ובלבד שההליכים ינוהלו ע"י היזם ביעילות היזם יודיע לבי"כ הבעלים בכתב מה היא הסיבה לעיכוב, יצרף אסמכתאות להודעתו, ויפרט את משך העיכוב הצפוי.

11.15 לנציגות הבעלים או ב"כ הבעלים תהיה סמכות לפי שיקול דעתם הבלעדי להאריך את המועדים לפי סעיף זה.

11.16 ככל שמי מהבעלים לא פינה את היחידות הנוכחיות שפינוין נדרש לצורך הקמת כל שלב ושלב במועד שבו התבקשו לפנותן (קודם להוצאת ההיתר) ובלבד שהיזם עמד בכל התחייבויותיו כלפי בעלי הזכויות בקשר עם הפינוי לרבות ובפרט העמדת הבטוחות, הרי שהיזם יהיה רשאי לדחות את מועד הוצאת ההיתר בפועל (תשלום האגרות וההיטלים) עד לפינוי בעל הזכויות האחרון בפועל וכל המועדים הרלוונטיים ישתנו בהתאם.

11.17 גם לאחר קבלת היתרי הבניה, רשאי יהיה היזם ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו בתכנון ובניית הפרויקט לרבות שינוי במספר יחידות המגורים שייבנו במתחם ובבניין החדש (לרבות הפחתת או הוספת יחידות דיור ותוספת יחידות דיור ותוספת או הפחתת קומות, שינוי בגובה הקומות, שינוי בקווי הבניין והכל הן בבת אחת ובין בשלבים), והכל בכפוף להוראות הסכם זה ומבלי שיהא בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים, ובלבד שלא יוכנס ע"י היזם שינוי בתכנון ובבניית הפרויקט והיחידה החדשה על הצמודותיה, אלא בהתאם לאמור בחוזה זה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב את לוח הזמנים לפי הסכם זה.

12. עבודות הבניה

12.1 היזם מתחייב להתחיל על פי היתר בניה משולם כדין בעבודות ההריסה והבניה של כל שלב בתוך עד 90 ימים מיום פינוי כל הדירות של כל בעלי היחידות באותו שלב (להלן - "יום תחילת ביצוע העבודות") עיכוב בפינוי הדירות או איזו מהן יצדיק עיכוב מקביל בביצוע חיובי היזם.

12.2 לאחר 30 יום ממשלוח הודעת הפינוי לפי הוראות הסכם זה, יהיה היזם רשאי לגדר את השטח המיועד לעבודות ובלבד שתתאפשר גישה בטוחה ונוחה לדירות הבעלים.

12.3 הקבלן המבצע אשר יקים את הפרויקט (לרבות כל קבלני המשנה) (לעיל ולהלן בהסכם זה - "הקבלן המבצע"), יהא קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969, ויהיה מורשה על פי סיווגו ועל פי דין לבצע את העבודות נשוא הסכם זה, הוא יהיה בעל ניסיון בבניה רוויה. אין במינוי קבלן מבצע כדי לגרוע בדרך כלשהי מהתחייבויות היזם ו/או מאחריותו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

12.4 הקבלן המבצע יהיה מבוטח בביטוח עבודות קבלניות (הכולל חבות מעבידים, ביטוח רכוש, ביטוח צד ג') ביטוח כל הסיכונים וכן ביטוח אחריות טיב מוצר בהיקף התואם את העבודות המבוצעות על ידו במשך כל תקופת העבודות. היזם יציג לב"כ הבעלים ולנציגות עותק מפוליסת.

- 12.5 עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות הדין, על פי היתר הבניה והמפרט הטכני.
- 12.6 היזם יישא בכל הוצאות התכנון והבניה לרבות כל התשלומים עבור ו/או בקשר לתכנון, לחומרים, ציוד, מתקנים, שכר עבודה, שכר מנהלים, מפקחים, נותני שירותים ויועצים, אגרות בניה, אגרות והיטלי פיתוח לסוגיהם לרבות: תיעול, ניקוז, ביוב, כבישים ומדרכות, דמי חיבור לרשת החשמל, לרשת המים, לגז, סלילת מדרכות, הוצאות בגין פרמיות לביטוח, הוצאות בגין עבודות פיתוח בחלקה ומחוצה לה לרבות חיבורים למערכות עירוניות, גידור, ביוב, גינון וכן, כל העבודות הנדרשות על פי היתר הבניה ו/או על פי כל דין, עד לקבלת טופס אכלוס. בנוסף יישא היזם בהוצאות הרכישה וההתקנה של המערכות השונות בבניין כגון: מעליות, מיזוג אויר, תקשורת, הוצאות לפרוק של מבנים, הוצאות שמירה, סימון, גידור ושילוט אתר הבניה, הוצאות הובלת החומרים, הציוד, הכלים, העמסתם, פריקתם, אחסונם, שמירתם, הכנת דרכי גישה לאתר הבניה, הוצאות ניקוי וסילוק הפסולת במהלך הבניה ובסיומה, הוצאות בגין הספקת מים וחשמל לביצוע העבודות וכו'.
- 12.7 הבניה תנוהל כדין לרבות באמצעות מפקח בניה אשר ימונה על ידי היזם ואשר ימצא באתר בכל שעות העבודה המקובלות, אשר בין היתר יפקח על עבודת הקבלן המבצע ועובדיו.
- 12.8 היזם בלבד יהיה אחראי לתשלום כל קנס שיוטל עליו או על הבעלים בגין כל עבירה או חריגה או סטייה מהתוכניות או מהיתר הבניה או בגין כל עבירה על הוראות הרשויות המוסמכות ויישא באחריות לכל עבירה, חריגה או סטייה כאמור. היזם יפצה וישפה את הבעלים, בגין כל קנס או חבות שתוטל עליהם בכפוף להוראות סעיף 28 להלן.
- 12.9 היזם יהא רשאי אף לאחר מועד המסירה להעביר דרך המקרקעין, המתחם והבניין החדש בעצמו או באמצעות כל גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלוויזיה, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו' בין אם משרתים את הבניין החדש או בניינים אחרים במתחם והבעלים יאפשרו ליזם ו/או לרשויות ו/או לגופים העוסקים בנ"ל ו/או מי מטעמם להיכנס לבניין ולהוציא לפועל את העבודות ובלבד שהיזם יפעל ככל הניתן לצמצום ההפרעה לבעלים ובשעות סבירות ויאפשר גישה בטוחה ונוחה לדירות החדשות לרבות הצמדותיהם.
- 12.10 ככל שיידרש, יקים על חשבונו היזם במקרקעין ו/או במתחם בכפוף להוראות חברת החשמל ובכפוף להוראות מיגון קרינה, תחנת טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל למתחם, ובכלל זה לדירה החדשה (להלן: **"התחנה/חדר טרנספורמציה"**), הכל בהתאם לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 ותקנותיו ו/או לכל הוראה רלוונטית אחרת בדין, ובהתאם לדרישות והוראות חברת החשמל לישראל בע"מ (לעיל ולהלן: **"חברת החשמל"**) וכן, ככל שיידרש על ידי בזק, יקים חדר בזק (להלן: **"חדר**

בזק"). הבעלים מסכים שיוענקו לחברת החשמל/בזק (לפי העניין) זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישות חברת החשמל/בזק (לפי העניין), לרבות זכויות מעבר או זיקות הנאה לצורך אחזקה וביצוע תיקונים בתחנה/חדר בזק (לפי העניין), וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל. היזם בלבד יהיה זכאי לקבלת מלוא התמורה בגין מכירת חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק והוא בלבד יישא בכל מס ו/או חיוב ו/או תשלום שיהיה כרוך במכירה זו. למען הסר ספק לדיירים לא תהיה כל טענה כלפי היזם בקשר לכך.

13. המפקח והיועצים מטעם הבעלים

13.1 הנציגות תמנה מפקח מטעם הבעלים (לעיל ולהלן: "**מפקח הבעלים**") בעלות שלא תעלה על האמור בהסכם המצ"ב כנספח ד', בתוספת מע"מ כדין (סך כולל עבור כלל עבודתו) ועל חשבון היזם והכל כמפורט בנספח ד'. מובהר כי יבחר מפקח אחד לכל המתחם.

13.2 הבעלים יהיו רשאים בהחלטת נציגות הבעלים להחליף את המפקח במפקח אחר ובלבד ושכרו לא יעלה על שכר שנותר לתשלום למפקח הראשון כאמור בנספח ד'.

13.3 היזם יעדכן את מפקח הבעלים, באופן שוטף בדבר הליכי הוצאת ההיתר הננקטים על ידו וימסור לו כל מסמך סביר שיתבקש על ידו בקשר לכך.

13.4 מפקח הבעלים יהיה מוסמך לבדוק את המפרטים ותכניות הדירה, את תכניות היתרי הבניה כאמור בסעיף 11 לעיל, את ביצוע עבודות הבניה ע"י היזם והתאמתן להתחייבויות עפ"י הסכם זה, קצב התקדמותו, אופן ביצועו, טיבו, טיב החומרים והאביזרים וכן ילווה את בעלי היחידות בהליך מסירת היחידות החדשות והרכוש המשותף. לצורך ביצוע תפקידו יהיה רשאי מפקח הבעלים לבקר באתר הבניה בתיאום מוקדם עם מנהל הפרויקט מטעם היזם ובלבד שיציית לכל הוראות הבטיחות.

13.5 היזם ומנהל הפרויקט מטעמו ישתפו פעולה עם מפקח הבעלים יעדכנו את מפקח הבעלים על פי בקשתו, יאפשרו לו לבקר באתר הבניה, לבדוק את התכניות ומצב העבודות בשטח ויאפשרו לו גישה לפי בקשתו הסבירה לכל תכנית ו/או תרשים ו/או מסמך אחר ו/או כל מידע אחר בקשר לעבודות הבניה, על חשבון היזם.

13.6 מפקח הבעלים ייעץ לבעלי הזכויות במקרקעין כאמור לעיל, אך לא תהא לו כל סמכות להורות ליזם ו/או למי למטעמו כל הוראה שהיא בקשר לבניה ו/או להורות על הפסקת עבודות.

13.7 ככל שיהיה סבור מפקח הדיירים כי בתהליך הבניה מתרחש פגם ו/או עיכוב ו/או סטייה מחוק ו/או סטייה מתקן ו/או סטייה מכללי בטיחות ו/או תהליך העלול להוביל לפגיעה בפרויקט ו/או פגיעה בתמורות המגיעות לדיירים לפי חוזה זה, הוא

ישלח ליזם, למפקח הבנייה ולקבלן המבצע (עם העתק לב"כ הדיירים ולנציגות הדיירים) הודעה המפרטת את הליקויים ואת אופן התיקון הראוי לפי דעתו. אין באמור כדי לגרוע מכל סעד או זכות העומדים לבעלים עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.

13.8 הנחיות המפקח ותשובותיו לשאלות היזם או מי מטעמו יחייבו את הבעלים, והמפקח יהא מחויב ליתן תשובתו בתוך 7 ימים מיום שנשלחה אליו על ידי מי מטעם היזם. מוסכם כי במקרה בו לא יהא מענה מטעם המפקח במועד כאמור בסעיף זה, אזי היזם יחליט ביחס לשאלה שנשאל המפקח והחלטתו תחייב את הבעלים.

13.9 אישור המפקח לכשיינתן לגבי עניין כלשהו, לא יהיה בכוחו לגרוע מאחריותו המלאה והבלעדית של היזם בהתאם להסכם.

14. התמורה; היחידה/ הדירה החדשה; תהליך בחירתה

כללי

14.1 בתמורה לקיום כל התחייבויות הבעלים עפ"י הסכם זה יהיו הבעלים זכאים לתמורה כמפורט בסעיף 14 זה.

14.2 כל השטחים הנקובים בסעיף זה ו/או בכלל בהסכם ונספחיו בקשר לתמורה לבעלים מחושבים לפי הכללים האמורים בצו המכר דירות (טופס של מפרט) כפי נוסחו ביום 22/9/2025.

14.3 בכפוף לכל הוראות הסכם זה ובפרט הוראות סעיף 14.18 בעניין שטח היחידה החדשה בפועל, הדיירים יהיו זכאים לדירה חדשה בשטח שלא יעלה על "שטח הזכאות" כהגדרתו להלן. שטח הזכאות אינו כולל שטח הצמדות ומרפסות פתוחות אך כן כולל מרפסות שרות מקורות בתוך קונטור הבניין ככל שיהיו.

14.4 שטח הזכאות יחושב כדלקמן:

14.4.1 במועד שייקבע על ידי היזם, ימדוד המודד המוסכם את כל יחידות הבעלים הקיימות במדידה שתכלול גם שטחי מרפסות מקורות בתוך קונטור המבנה כשטח עיקרי, שטח זה יכלול בשטח הדירה הקיימת בתנאי וקיים היתר בניה לשטח זה. גם אם נסגרו ללא היתר בניה (ככל שרק חלק משטח המרפסת הוא מקורה או נמצא בתוך קונטור הבניין – יילקח בחשבון רק אותו חלק שהוא מקורה ונמצא בתוך הקונטור).

14.4.2 בכפוף לאמור בסעיף 14.4.1, המדידה תכלול רק שטחים בנויים בפועל שנבנו לפי היתר בניה ששולם במלואו עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026.

- 14.4.3 השטח שיימדד כאמור לעיל יקרא להלן שטח הדירה הנוכחית.
- 14.4.4 שטח הזכאות יהיה סכום של 12 (שניים עשר) מ"ר + שטח הדירה הנוכחית, , ובכל מקרה שטח הזכאות לא יפחת מ- 12 (שניים עשר) מ"ר +שטח הדירה הנוכחית.
- 14.5 הצמדות ותוספות בדירות הבעלים :
- 14.5.1 לכל דירה תוצמד חניה אחת רגילה (קונבנציונאלית) שאיננה עוקבת ואינה במתקן חניה אוטומטי או רובוטי אלא אם החניון יתוכנן כולו כרובוטי ככל ותתבצע חלוקה של חניון רובוטי ולא רובוטי אזי הבעלים יהיו זכאים לחניה רגילה. ככל שמטעם כלשהו תוצמד יותר מחניה אחת יכול שהן יהיו חניות עוקבות או במכפילי חניה.
- 14.5.2 לכל דירה תהייה מרפסת בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר בכפוף לאילוצי תכנון של הוועדה המקומית או הרשות התכנונית (שאינם אילוצי עיצוב אדריכלי או נוחות תכנונית של היזם), וככל שהתכנון לא יאפשר זאת, אזי או שכל 2 מ"ר מרפסת יומרו ל-1 מ"ר שטח עיקרי בדירה או שיומרו לתמורה בהתאם לקביעת שמאי הבעלים. התמורה הכספית שתיקבע על ידי שמאי הבעלים תחושב כנגזרת משווי הדירה החדשה של הבעלים, וזאת נכון למועד קבלת החלטת ועדה/היתר בנייה (או מועד המסירה), לפי שווי שוק בבניין בנוי וגמור .
- בעל דירה יהיה זכאי לבקש לממש את התמורה הכספית (כפי שתקבע על ידי שמאי הבעלים), כולה או חלקה, כזיכוי לטובת שדרוגים בחבילת שינויי דיירים בדירתו החדשה.
- 14.5.3 לכל דירה יהיה מחסן בשטח של 4-6 מ"ר.
- 14.5.4 הדירות החדשות יכללו ממ"ד אשר יהיה כלול בשטח הזכאות.
- 14.6 תמורה בעד היתר בניה ששולם אך לא מומש
- 14.6.1 בעלים אשר הוציאו היתר בניה ושילמו את האגרות בגינו עד ליום 31.12.2026 , אך לא בנו את התוספות בפועל, והציגו את היתר הבניה ליזם תוך 30 יום ממועד חתימתם על הסכם זה ובכל מקרה עד לעמידה בתנאי סף לתב"ע, יהיו זכאים לתוספת לשטח הזכאות בשטח של 50% מהשטח בגינו הוצא היתר הבניה כאמור (להלן: "התמורה בעד היתר הבניה").
- 14.7 הדירות החדשות לבחירת הדיירים ימוקמו בשליש האמצעי של כל אחד מהבניינים בפרויקט.

14.8 הדירות החדשות לא תהיינה מסוג דירות מיוחדות.

14.9 הדירות החדשות יהיו בעלות **שני כיווני אוויר** לפחות (שאינם פונים לפיר הפנימי).

14.10 היזם יעמיד לבחירת הדיירים דירות מכל טיפוס במספר הזהה למספר הדיירים הזכאים לטיפוס כאמור בתוספת 30% (שלושים אחוז) **דירות לכל טיפוס** למעט דירות ששטחן מעל 100 מ"ר שאז יעמיד היזם מס' דירות בתוספת 30% ובלבד כי קיימות לפחות 5 דירות מאותו הטיפוס, **לכל טיפוס**.

14.11 מועד הבחירה

14.11.1 לאחר שהוועדה המקומית תאשר הוצאת היתר בניה לשלב בפרויקט (אישור בתנאים), יודיע היזם לבעלים שפינויים נועד לאותו שלב ולבא כוחם בכתב מהו מועד בחירת הדירות. הודעה על המועד תינתן לפחות 30 יום מראש.

14.11.2 להודעת היזם תצורף רשימת הדירות לבחירה (כולל קומות) ותכניות (שאינן תכניות לפי חוק המכר) של אותן דירות.

14.11.3 היזם יעמיד במהלך 30 הימים שקודמים למועד הבחירה לרשות הבעלים (בתאום מראש) את תכניות ההיתר לעיון במשרדי היזם ו/או ב"כ הבעלים ויעמיד לרשות הבעלים אפשרות לצפות בתוכניות הדירות באמצעות פלטפורמה ייעודית.

14.12 חלוקת מחסנים וחניות:

14.12.1 היזם יכין תוכנית הקצאה של החניות והמחסנים, כך שלכל חניה יוקצה מחסן, שיעמדו לבחירת היזם והבעלים באופן אחוד, דהיינו, חניה ומחסן יחד.

14.12.2 ראשית, יבחר היזם חניות ומחסנים לדירות המיוחדות.

14.12.3 יתרת החניות והמחסנים יועמדו לבחירת הבעלים, באופן בו היזם יעביר לנציגות תשריט ובו יסומנו מיקומי החניות והמחסנים, לרבות מיקומי החניות והמחסנים שנבחרו על ידי היזם בהתאם לאמור לעיל.

14.12.4 כל מי מהבעלים שיבחר דירה יבחר לפי המפורט בסעיף 14.13, באותה עת גם חניה (שצמוד לה מחסן מראש) מאלה שנותרו לאחר בחירת היזם לדירות המיוחדות.

14.12.5 מוסכם כי במועד הבחירה, ובהתאם להנחיית הרשויות, בעלים נכים הזכאים לתג נכה כהגדרתו בסעיף 1(א) לחוק חניית נכים תשנ"ד – 1993 העושים שימוש קבוע בכסא גלגלים ואינם יכולים להתנייד ללא כסא

כאמור (להלן: "נכים") יהא זכאי לבחור חניה מבין חניות הנכים כפי שאלה יוגדרו ע"י היזם או מכלל החניות שנותרו לבחירה, לפי שיקול דעת הבעלים הנכה. למען הסר ספק נכים יבחרו חניותיהם במעמד בחירת הדירות יחד עם כל הדיירים לפי סדר הבחירה כקבוע בהסכם זה.

14.12.6 כל יתר מקומות החנייה והמחסנים לאחר בחירת הבעלים יהיו שייכים ליזם אשר יהיה רשאי להצמידם לדירות היזם בהתאם לשיקול דעתו. מוסכם בין הצדדים לכל יחידת בעלים יהא לכל הפחות מחסן אחד וחניה אחת.

14.13 סדר בחירת הדירות:

14.13.1 לצורך קביעת סדר הבחירה של הדירות החדשות בין הבעלים לבין עצמם, תבוצע הערכת שווי של כל דירה מהדירות הנוכחיות על ידי שמאי הבעלים. השמאות תתייחס לכל נתוני היחידה הנוכחית לרבות: שטח, קומה, כיווני אוויר, הצמדות ומצב פיסי (לרבות שיפוצים).

14.13.2 שמאי הבעלים יבצע את הערכתו לאחר התקיימות התנאים המתלים האמורים בסעיף 6.1.1 - **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל ביחס לכל שלב ביצוע בנפרד, ככל שפוצלו השלבים.

14.13.3 מי מהבעלים שלא יאפשר את ביצוע בדיקת שמאי הבעלים יראו אותו כמי שמסכים כי דירתו היא בשווי הנמוך ביותר בקבוצה.

14.13.4 לא קבעו הבעלים את סדר הבחירה עד למועד בחירת הדירות, יעשה כן היזם בהגרלה שיערוך בא כוחו.

14.14 הדרוג יתבצע בתוך כל טיפוס דירה חדשה בנפרד.

14.15 ככל שיהיה צורך לקבוע סדר בחירה בין טיפוסי הדירות השונים, סדר הבחירה בין הקבוצות יקבע בהגרלה שתערך ע"י ב"כ הבעלים. לא קבעו הבעלים את סדר הבחירה עד למועד בחירת הדירות, יעשה כן היזם בהגרלה שיערוך בא כוחו.

14.16 קביעת שמאי הבעלים – תוך דירוג כל יחידה ויחידה באותו טיפוס תהיה סופית ותחייב את הבעלים.

14.17 היזם אינו אחראי לסדר בחירת הדירות בין יחידי הבעלים ולא תשמע כלפיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

14.17.1 הבעלים של דירה נוכחית באותו שלב, ששוויה הוא הגבוה ביותר לפי הערכת השמאי, באותו טיפוס, יבחר ראשון את הדירה החדשה מקבוצת הדירות

החדשות שתוקצה באותו שלב בגין היחידות הנוכחיות. אחריו יבחר הבעלים של הדירה הנוכחית מבין הדירות הנוכחיות, ששוויה הוא במקום השני, וכן הלאה. במקרה של שווי זהה (לעניין זה הפרש של עד 2% בשווי כמוהו כשווי זהה) יקבע הסדר ע"י הגרלה שיערוך ב"כ הבעלים ובמקרה שלא יעשה כן, ע"י ב"כ היזם.

14.17.2 בעלים שלא יהיה נוכח בעצמו ו/או באמצעות מיופה כח כדין (עו"ד או מיופה כח נוטריוני) במעמד בחירת הדירות או ימנע מלבחור, יבחר עבורו היזם את הדירה לרבות המחסן והחניה מתוך הדירות שנותרו לאחר בחירת יתר הבעלים מאותו טיפוס, בהתייעצות עם המפקח מטעם הבעלים ולא תהיה לו כל טענה ליזם בקשר לבחירת הדירה.

14.17.3 דירה שיש לה יותר מבעלים אחד, על כל הבעלים להתייצב למעמד בחירת הדירה (בעצמם או באמצעות מיופה כח כדין כאמור לעיל). לא התייצבו כל הבעלים יראו את הבעלים שלא התייצבו כאילו ויתרו על זכות הבחירה לטובת הבעלים שהתייצב ובחירתו תחייב אותם לכל דבר ועניין ולא תהיה להם כל טענה בעניין זה כנגד היזם ו/או כנגד הנציגות ו/או כנגד ב"כ הצדדים.

14.17.4 בסיום הליך בחירת הדירות וההצמדות שמאי הבעלים יעביר ליזם פרוטוקול חלוקת דירות בהתאם לבחירה שנעשתה, והבעלים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה כלפי ב"כ הבעלים ו/או היזם ו/או ב"כ היזם ו/או שמאי הבעלים בקשר לכך.

14.18 שטח היחידה בפועל

14.18.1 בשל מגבלות תכנון ובכפוף להצגת אסמכתאות מאדריכל הפרויקט, היזם אינו מתחייב כי, שטחן של היחידות החדשות יהיה תואם לגמרי לשטח הזכאות ולעניין זה יחולו הוראות פרק זה.

14.18.2 סטיה של עד 2% (כולל) משטח הדירה החדשה (וכן ביחס לשטח המחסן ו/או המרפסת), מכל סיבה שהיא, לא תקנה כל פיצוי ולא תקים כל זכות ו/או טענה לבעלים.

14.18.3 סטיה כלפי מטה של עד 5% (חמישה אחוז) בין שטח הדירה לשטח הזכאות (וכן סטיה כלפי מטה של עד 10% בשטח המחסן ו/או המרפסת) תזכה את הבעלים בשל השטח החסר בשטח הדירה מעל 2% (ולמען הסר ספק, לא בגין החלק לגביו חל ס' 14.17.2 לעיל) בתשלום שווי הפרש בין שטח הזכאות לשווי היחידה העתידית (או לשטח המחסן ו/או המרפסת לפי העניין), כולל מרכיב מע"מ כפי שיקבע ע"י השמאי המוסכם. קביעת השמאי כאמור, תעשה בסמוך למועד ההחלטה על אישור היתר הבנייה ובכל מקרה לפני המועד להמצאת ערבות

המכר לדיירים עפ"י הסכם זה. לשווי הפרש השטחים האמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ממועד עריכת השומה ועד למועד התשלום בפועל (להלן: "**הפרש התמורה הכספית**").

14.18.4 הפרש התמורה הכספית ישולם בכל עת עד למועד מסירת היחידה החדשה.

14.18.5 בכפוף להוראות הבנק המלווה הבעלים יהיו רשאים לבחור לקבל את הפיצוי בגין הסטיה באמצעות שימוש בהפרש התמורה הכספית לצורך שדרוג המפרט הטכני. ככל שהבעלים יבחרו לקבל את הפיצוי בגין הסטיה בכסף (הפרש התמורה הכספית), אזי כל מס שיחול על הבעלים בגין הפרש התמורה הכספית ישולם ע"י הבעלים.

14.18.6 סטיה של למעלה מ-5% (חמישה אחוז) בשטח הזכאות (או למעלה מ-10% בשטח המחסן ו/או המרפסת) תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ותזכה את הבעלים בקבלת דירת תמורה אחרת מהיזם וכן בתשלום שווי ההפסד שנגרם לבעלים בשל הפרש בין שווי דירת התמורה שנבחרה על ידי הבעלים לשווי דירת התמורה החלופית, כולל מרכיב מע"מ כפי שיקבע ע"י השמאי המוסכם..

14.18.7 ככל שמטעמים תכנוניים יהיו חלק מהדירות שיעמדו לבחירת הדיירים גדולות משטח הזכאות או מצויות בקומות גבוהות יותר, כי אז הדיירים שיבחרו באותן דירות לא יהיו חייבים לשלם ליזם תמורה נוספת כלשהי מחד ולא יראו בהעמדת דירות כאמור ו/או בבחירתן משום הטבה אסורה בניגוד לסעיף 38.11.

14.18.8 לצרכים אחרים כגון ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכו' עשוי אופן חישוב שטח הדירה החדשה להיערך באופן שונה מהאופן בו נערך לעיל והדבר לא ייחשב כהפרה מצד היזם.

14.19 **שנמוך** (חל על יחידות מגורים בלבד)

14.19.1 כל אחד מהבעלים יהיה רשאי להמיר את היחידה החדשה לה הוא זכאי, בדירה ששוויה נמוך יותר (להלן: "**היחידה הקטנה**") ולקבל מהיזם עד למועד המסירה של היחידה העתידית תשלום שיקבע כאמור בסעיף 14.19.8 להלן. זכות הבעלים לביצוע השנמוך כפופה לתנאים שלהלן – כולם במצטבר:

14.19.2 הודעה על שנמוך תינתן טרם בחירת היחידה העתידית ולא יאוחר מ-14 ימים לפני תחילת הליך בחירת הדירות.

14.19.3 לא יתבצע שנמוך לדירה בקומה נמוכה יותר ולא ישולם בשל כך הפרש תמורה בגין שנמוך.

14.19.4 ההפרש בין שטח היחידה העתידית לבין שטח היחידה הקטנה (להלן: "**הפרש השטחים**") לא יעלה על 30% משטח היחידה הנוכחית.

14.19.5 החלטת הבעלים בדבר שנמוך דירתם תינתן אך ורק בכתב עד למועד האמור לעיל, ועל גבי נספח יז', תהא סופית ולא ניתנת לשינוי. כל שינוי בטופס נספח יז' יחשב כויתור על הזכות לפי סעיף זה.

14.19.6 ליזם תהיה במלאי הדירות דירה קטנה כמבוקש או בגודל דומה והוא לא יהיה חייב לשנות את התכנון על מנת לספק דירה כאמור.

14.19.7 בכל מקרה שמספר הבעלים ירצו לשנמך לאותה דירה, יקבע מי מהם זכאי לשנמך בהגרלה שתערך ע"י ב"כ היזם מייד בתום המועד למסירת הודעת שנמוך.

14.19.8 הפרש התמורה בגין שנמוך ישולם לבעלים **בניכוי מע"מ** וייקבע ע"י השמאי המוסכם לפי נתוני דו"ח אפס מעודכן במועד השנמוך כהפרש שבין שווי הדירה אותה בחר הבעלים לפי יתר הוראות סעיף 14 זה לבין שווי הדירה הקטנה (לעיל ולהלן: "**הפרש התמורה בגין שנמוך**"). הפרש התמורה בגין שנמוך (**כאמור ללא מע"מ**) יהיה צמוד למדד תשומות הבניה ממועד קביעת השמאי המוסכם ועד למועד התשלום בפועל. בכפוף לאישור הבנק המלווה, הבעלים יהיו רשאים לעשות שימוש בכספי הפרש התמורה בגין שנמוך לשדרוג המפרט הטכני.

14.19.9 למען הסר ספק, על אף האמור בסעיף 14.19.3 בעלים שיבחר באופציית השנמוך יהיה זכאי לבחור דירה בקומה נמוכה יותר, למעט דירות מיוחדות ודירות עם מרפסות סוכה ;

א. ככל שקבע שמאי הבעלים כי קיים הפרש בשווי בין דירת התמורה המקורית לבין הדירה המשונמכת, יהיה הבעלים זכאי לקבלת תשלום בגין הפרש זה בהתאם לקביעת השמאי.

ב. ככל שהדירה המשונמכת כוללת שטח או הצמדות הגדולים מהשטח או ההצמדות הדומות בדירת התמורה המקורית (או שדירת התמורה המקורית אינה כוללת שטח או הצמדה דומה), יתומחר השטח העודף לפי מחירון היזם. תשלום זה יקוזז מהסכום המגיע לבעלים בגין השנמוך כאמור בסעיף קטן (א) לעיל.

ג. ככל שהדירה שתיבחר לא תהיה זכאית לחניה צמודה בהתאם לתקן החניה הרלוונטי לעת הוצאת היתר

הבנייה, לא תוצמד לדירה חניה ועל השמאי המוסכם לחשב את הפרש התמורה הכספי גם בשל כך.

)

14.19.10 הבעלים המשנמך יחתום על כל מסמך סביר נוסף שיאושר ע"י בא כח הבעלים בקשר עם שנמוך כאמור.

14.19.11 הבעלים ישא בכל מס שינבע משנמוך כאמור.

14.20 בחירת הדירה המשונמכת, ככל שהיא תיכלל במסגרת הדירות שהוקצו לבחירת הבעלים, תבוצע על ידי הבעלים המשנמך לאחר בחירת כל הדירות על ידי בעלי הדירות מאותו טיפוס של הדירה המשונמכת.

14.21 **שדרוג** (חל על יחידות מגורים בלבד)

14.21.1 כל אחד מהבעלים רשאי להמיר את היחידה החדשה לה הוא זכאי, ביחידה ששוויה גדול יותר מבין מלאי הדירות הכולל, אשר אינה נכללת בדירות הבעלים, ובהתאם למחירון יזם, (להלן: "היחידה המשודרגת" ו"שדרוג") ועד ל-20 מ"ר נוספים. בכפוף לתנאים שלהלן:

14.21.2 הודעה על שדרוג תינתן לאחר בחירת היחידה העתידית ולא יאוחר מ-14 ימים לאחר מכן. לאחר מכן שדרוג יתאפשר רק בכפוף לשיקול דעת היזם.

14.21.3 החלטת הבעלים בדבר שדרוג דירתם תינתן אך ורק בכתב עד למועד האמור לעיל, ועל גבי נספח יז', תהא סופית ולא ניתנת לשינוי. כל שינוי בטופס נספח יז' יחשב כויתור על הזכות לפי סעיף זה.

14.21.4 ליזם תהיה במלאי הדירות דירה משודרגת כמבוקש. היזם לא יהיה חייב לשנות את התכנון על מנת לספק דירה כאמור.

14.21.5 בכל מקרה שמספר הבעלים ירצו לשדרג לאותה דירה, יקבע מי מהם זכאי לשדרג על בסיס כל הקודם זוכה ובהעדר יכולת לקבוע מיהו הקודם (לרבות במקרה של בקשות שהגיעו באותו יום) בהגרלה שתערך ע"י ב"כ היזם.

14.21.6 לא יתאפשר שדרוג לדירות מיוחדות או לארבע הקומות הגבוהות ביותר בכל אחד מהבניינים.

14.21.7 הבעלים ישלם ליזם וכתנאי לשדרוג, את שווי ההפרש בין היחידה החדשה ליחידה המשודרגת, בהנחה של **חמישה אחוז (5%)** ממחיר הדירה המלא כפי שנקבע בדו"ח האפס של הבנק המלווה הידוע באותה העת כולל מע"מ (להלן: "**הפרש התמורה בגין שדרוג**"). החישובים הדרושים יעשו ע"י השמאי המוסכם. הפרש התמורה בגין שדרוג ישולם בצרוף הפרשי הצמדה למדד

תשומות הבניה בשלושה תשלומים כנגד ערבות לפי חוק המכר (דירות) במועדים ובשיעורים כפי שיקבעו בין הצדדים.

14.21.8 למען הסר ספק על דירה משודרגת לא יחולו כל הוראות סעיף 14 זה, לרבות בדבר כיווני אוויר, קומות, וכן הלאה והיא תיבחר AS IS.

14.21.9 הבעלים המשדרג יחתום על כל מסמך סביר נוסף שיאושר ע"י בא כח הבעלים בקשר עם שדרוג כאמור.

14.21.10 כל מס שיחול על הבעלים (כרוכש) בגין השדרוג לרבות מס רכישה ישולם על ידי יחיד הבעלים הרלוונטי. היזם ידווח לרשויות המס על השדרוג.

14.21.11 בחירת הדירה המשודרגת ככל שהיא תיכלל במסגרת הדירות שהוקצו לבחירת הבעלים, תבוצע על ידי הבעלים המשדרג לאחר בחירת כל הדירות על ידי בעלי הדירות מאותו טיפוס של הדירה המשודרגת.

15. רכישת דירה נוספת בפרויקט

15.1 בעלים אשר יחפצו בכך יהיו זכאים לרכוש על חשבונם בתוך 30 ימים ממועד סיום הליך בחירת דירות הבעלים, דירה אחת בהנחה של 5% ממחירון השיווק של היזם (כולל מע"מ), ובתנאים שיקבעו על ידי היזם, ובמגבלות הבנק המלווה ככל שיהיו.

15.1.1 במקרה שמספר בעלים ירצו לרכוש דירה ספציפית לפי סעיף זה או במקרה שמספר הדירות המאושרות למכירה ע"י הבנק המלווה, יפחת ממספר הבקשות המאושרות, ימכרו הדירות לפי הכלל של הקודם זוכה. במקרה של מחלוקת, תבוצע הגרלה ע"י ב"כ הבעלים.

15.1.2 הבעלים יהיו זכאים לרכוש דירה אחת נוספת בלבד בפרויקט בתנאים האמורים.

15.1.3 כל רכישת דירה תהיה על פי הסכם (כולל תנאי תשלום) כפי שיהיה מקובל אצל היזם ביחס לצדדי ג' באותו מועד. זכות זו הינה זכות אישית של הבעלים אשר אינה ניתנת להעברה.

15.1.4 אין באמור כדי למנוע מהבעלים לפעול כקונים בשוק החופשי ביחס לדירות היזם, בלא כל הנחה ו/או הטבה מיוחדת לאחר תקופה זו.

15.1.5 כל צד יישא בתשלומי המס החלים עליו בגין רכישת הדירה הנוספת, הבעלים מחויב לדווח לרשויות המס על רכישת הדירה והיזם ישתף פעולה ויסייע בדיווח לבקשת הבעלים.

15.2 בינוי פינוי

- 15.2.1 הבעלים יהיו זכאים לבחור חלף היחידה החדשה המגיעה להם לפי סעיף 14 זה, ביחידה בפרויקט אחר שמקדם היזם או חברת בת או אחות בבעלותו המלאה (להלן: "**פרויקט הבינוי פינוי**"), ככל שיבנה, שאז יחולו ההוראות כדלקמן:
- 15.2.2 בעלים המבקשים לממש את זכותם לפי סעיף זה לעיל, יעבירו ליזם בחירתם בכתב בנוסח **נספח יא'** לא יאוחר מ-30 יום מהודעת היזם.
- 15.2.3 הבעלים יבחרו את היחידה החדשה (לרבות מחסנים, חניות וכל הצמדה אחרת) רק לאחר בחירת דירות התמורה ע"י הבעלים של פרויקט הבינוי פינוי.
- 15.2.4 בחירת הבעלים ביחידה חדשה בפרויקט הבינוי פינוי תהיה "as is" - "כפי שהן", מתוך מלאי היחידות של היזם בפרויקט הקיים באותה העת (לא כולל דירות מיוחדות), והתחייבות היזם בסעיף 14 לעיל לרבות אך לא רק לעניין שטח היחידה, קומות הבחירה וההצמדות, לא תחול.
- 15.2.5 אופן בחירת היחידות החדשות בפרויקט הבינוי פינוי יהיה כדלקמן:
- 15.2.5.1 שמאי הבעלים ינקד את היחידות הנוכחיות של הבעלים שבחרו בפרויקט הבינוי פינוי, ואלו יהיו קבוצת בחירה נפרדת. ככל שיהיו טיפוסים שונים (מבחינת שטח הדירות) יבוצע הניקוד בכל קבוצה נפרדת.
- 15.2.5.2 סדר בחירת היחידות החדשות בפרויקט הבינוי פינוי יהיה עפ"י דירוגם של בעלים אלו (בינם לבין עצמם) בטבלת הניקוד. ככל שיהיה צורך בקביעת סדר בחירה בין קבוצות בהגרלה שיערוך ב"כ הבעלים.
- 15.2.5.3 בכל מקרה שמספר הבעלים הרוצים לממש זכאותם לפי סעיף זה יעלה על מספר הדירות שהעמיד היזם בפרויקט הבינוי פינוי לבחירת הבעלים, או במקרה שיותר מבעלים אחד ירצה לבחור את אותה הדירה, ייקבע מי מהם זכאי בהגרלה שתערך ע"י ב"כ הבעלים.
- 15.2.5.4 התחשבות בין הצדדים בקשר עם בחירתם לפי סעיף 15.2 זה תהא לפי מנגנון שנמוך / שדרוג לפי סעיפים 14.19 ו-14.20 לעיל. השמאי המוסכם יקבע מהו שווי הדירה עליה ויתרו הבעלים לפי נתונים ממוצעים של גובה, כיוון וכיוצ"ב וכן יקבע את שווי הדירה החדשה בפרויקט הבינוי פינוי לצורך התחשבות.
- 15.2.5.5 כל מס שיחול על הבעלים ו/או על היזם בשל בחירתם של הבעלים בבינוי פינוי כאמור ישולם על ידי הבעלים וזאת על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה לרבות בסעיף 19 להלן. ככל שהיחידה החלופית מחוץ לפרויקט לא תהיה בבעלות היזם, אלא בבעלות חברה אחות, חברה בת או כל חברה קשורה אחרת, תינתן לבעלים אפשרות לבחור במתווה

המס הקבוע בהחלטת מיסוי 6644/12 לגבי קבלת יחידה חלופית שאינה במתחם, והיזם ישתף פעולה עם בחירת הבעלים, ובלבד שהמתווה הקבוע בהחלטת המיסוי יהיה בתוקף, שהבעלים יישא בכל המיסים הנוספים הנובעים ממתווה זה.

15.2.6 בעלים שיבחרו באופציה של בינוי פינוי יהיו מנועים בכל מעורבות בתכנון הפרויקט והוראות ההסכם המקנות לבעלים או למי מטעמם זכות בענין זה יהיו בטלות כלפיהם.

15.2.7 במקרה של מעבר ליחידה חלופית כאמור יחולו שינויים בהוראות הסכם זה ביחס לערבויות, שעבודים, פינוי ותשלום דמי שכירות כפי שיתחייב וכפי שיוסכם בין ב"כ הצדדים.

15.2.8 למען הסר ספק, בעלים שיבחרו באופציה כאמור, לא יהיו זכאים להנחה, קיזוז, התחשבנות בקשר לרכיבים של שכירות, הובלה, ערבויות, היוון, או כל דבר אחר זולת התחשבנות לפי הפרשים בשווי בין הדירות.

15.2.9 בעלים שיבחרו באופציה כאמור יחתמו על כל מסמך סביר נוסף שיאושר ע"י בא כח הבעלים בקשר עם הסדר זה.

15.3 **מי מיחידי הבעלים אשר יהיה זכאי להטבות לפי תיקון 6 לחוק פינוי בינוי (קשישים) – יחולו לגבי הוראות הקבועות בנספח טז'.**

15.4 **מפרט טכני**

15.4.1 מבלי לגרוע ולהפחית מהאמור ב**נספח ו'**, המפרט הטכני של היחידה החדשה לא יפחת מהמפרט הטכני של היחידות בבניין החדש אותן ישווק היזם (למעט שדרוגים בתשלום) ולמעט הדירות המיוחדות ובכפוף לאמור בסעיף 15.4.4. אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לבצע שינויים במפרט הטכני כנגד תשלום נפרד, בין של מי מיחידי הבעלים ובין של רוכשי יחידות היזם ובמקרה של שינויים כאלה הבעלים לא יקבלו אותם.

15.4.2 כל התייחסות בהסכם זה על כל נספחיו לרבות ובמיוחד במפרט הטכני לשיטות בניה, ביסוס, חיפוי, התקנה וכיוצ"ב, אינה מחייבת את היזם אשר לעת תחילת הבניה יהיה רשאי לקיים את התחייבויותיו בקשר לבניה לפי שיקול דעתו ולפי הוראות חוק ככל ומחייבות.

15.4.3 בעלים הסובלים במועד חתימת הסכם זה מנכות רלוונטית המוכחת במסמכים של ביטוח לאומי, יהיו זכאים להתאמות במפרט הטכני ע"י היזם, לצורך ביצוע ההנגשות הרלוונטיות לנכות שלהם. אין הוראה זו חלה על חניה.

15.4.4 היזם יהיה רשאי להציע שדרוגים ללא תשלום למפרט הטכני לרוכשי יחידות היזם מבלי שיהיה חייב להעניקם לבעלי היחידות.

15.4.5 לאחר בחירת הדירות במועד שיקבע ע"י היזם יחתמו הבעלים על מפרט טכני ותכניות התואמים את הוראות חוק המכר (דירות).

15.5 בחתימתם של הבעלים על הסכם זה, הם מסכימים לקביעת שטח הזכאות שלהם כמפורט בהסכם זה ולתמורה הניתנת להם על פי הסכם זה אשר לא תשתנה אלא אם נקבע אחרת בהסכם זה.

15.6 הואיל ומנגנון בחירת הדירות, המחסנים והחניות דלעיל בא ליישב ולענות על רצונות רבים של הבעלים ובתוך כך הוא כולל מגוון רחב של אפשרויות, סדרי עדיפויות וקדימויות, ידוע לצדדים כי יתכן ויתברר כי לא ניתן להכריע זכותו של איזה בעלים עדיפה לעניין קדימות הבחירה ולפיכך בכל מקרה כאמור תוכרע המחלוקת בדרך של הגרלה אשר תנוהל ע"י ב"כ הבעלים ובפיקוח הנציגות. תוצאות הגרלה כאמור תהינה סופיות ולא ניתן יהיה לערער עליהן בכל צורה שהיא ולא תשמע כל טענה של מי מהבעלים כנגד היזם לעניין זה. שטח הזכאות של הבעלים וזכותם לקבל תמורה בהתאם לו, לא יגרעו ולא ישונו.

15.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.14, בכל מקרה שבו הנציגות ו/או ב"כ הבעלים לא יבצעו את המוטל עליהם לפי פרק 14 זה, יהיה היזם רשאי לפי שיקול דעתו לעשות כן במקומם ובלבד שלא יפעל בניגוד לאמור בהסכם זה או יפעל בניגוד לחוק קוגנטי ככל שחל.

15. שינויים

15.1 הבעלים רשאים לבקש ולקבל שינויים פנימיים ביחידה החדשה ללא כל תוספת תשלום ככל שמדובר בשינויים בתכנון הפנימי בלבד (אשר אינם מחייבים את שינוי היתר הבניה), ובכלל זה, שינוי ו/או הזזת מחיצות פנים אשר לא דורשים תוספת חומרים ו/או אביזרים ואשר לא יפגעו באינסטלציה הכללית ובקונסטרוקציית המבנה, שינוי פתחים פנימיים, ו/או שינוי במיקום נקודות מים (שאינן מחייבות הסטת קווים ראשיים) ושינוי מיקום נקודות חשמל ובלבד שבקשה חתומה בכתב לביצוע השינוי האמור, על גבי תשריט היחידה החדשה, תוגש לקבלן המבצע **תוך חודשיים (שני חודשים)** ממועד הפינוי ו/או בכל מועד אחר שיקבע על ידי היזם ו/או הקבלן המבצע בהודעה מראש של 60 יום, ובלבד שטיב הבנייה לא יעלה על הכמות המוגדרת של שטחי וחומרי הבניה המוגדרים מלכתחילה בתוכניות שתמסרנה לקבלן המבצע ו/או במפרט הטכני הסופי.

15.2 הבעלים רשאים להזמין שינויים פנימיים ביחידה החדשה שאינם פטורים מתשלום לפי סעיף 15.1, על פי תכנית שתוגש על ידם לא יאוחר מהמועד האמור בסעיף 15.1

בתנאי שמדובר בשינויים אשר לא יפגעו באינסטלציה הכללית, בחשמל, במערכות ובקונסטרוקציית המבנה, וכן בתנאי שלא ישונה מיקום העמודים והפתחים החיצוניים של דירת הבעלים ושינויים אלה אינם טעונים תיקון של היתר הבניה או מהווים חריגת בניה ולא יהיה בהם כדי לעכב את המהלך הרגיל של ביצוע הבנייה של חלקים בבניין שאינם היחידה העתידית ושאינן מחייבים חומרים מיוחדים או העסקת בעלי מקצוע מיוחדים אשר אינם מועסקים באתר דרך קבע.

15.3. על אף האמור בסעיפים 15.1 ו- 15.2 הבעלים לא יהיו זכאים להוספת מחיצות קשתיות ו/או בקווים עקומים ו/או מחיצות הדורשות אלמנטים עיצוביים (כגון נישות וכד') ולא יהיו זכאים לשינויים הדורשים בעלי מקצוע מיוחדים אשר אינם מועסקים באתר דרך קבע או שינויים המצריכים והכרוכים בהזזת מערכות הבניין או בסטייה מתוכניות הקונסטרוקציה של הבניין וכן אינם נוגדים כל דין ו/או תקן ו/או את היתר הבניה.

15.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, קבלן הביצוע לא יהיה חייב לבצע כל שינוי או תוספת לדירה החדשה לאחר שכבר ביצע את העבודה או הזמין את החומרים או אם השינוי או התוספות כרוכים בפירוק ו/או הריסה כלשהי לשם ביצוע השינוי הנדרש.

15.5. התשלום עבור שינויים כאמור בסעיף 15.2 ישולם בעת הזמנתם על פי מחירון דקל שינויי דיירים בהנחה של 5% (חמישה אחוז). ככל שהבעלים לא ישלם עבור שינויים שביקש, יהיה היזם רשאי לעכב את מסירת היחידה העתידית עד לביצוע התשלום וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור ליזם ומבלי לגרוע מאחריות הבעלים לנזקי היזם בשל איחור בתשלום ו/או עיכוב במסירת הדירה העתידית בנסיבות אלה.

15.6. במסגרת הסכם הזמנת השינויים, שיערך בכתב תקבע בין היתר התקופה שבה צפוי מועד המסירה של היחידה החדשה להידחות, אם וככל שיש בשינוים אלה כדי לגרום לשינוי זה. הקבלן המבצע ו/או היזם יהיו רשאים לקבוע שמשך האיחור במסירה יקבע לפי היקפם הכספי של השינויים.

15.7. היזם והקבלן המבצע (שיבצע את השינויים ו/או התוספות) לא יהיו אחראיים באופן כלשהו לכל ציוד ו/או טיב החומרים, מתקנים ו/או אביזרים שסופקו על ידי הבעלים (להבדיל מציוד ו/או טיב החומרים, מתקנים ו/או אביזרים שסופקו על ידי הקבלן המבצע) לצורך התקנתם בדירת הבעלים החדשה במסגרת השינויים והתוספות וכן לכל נזק שיגרמו לבעלים בגין פריטים שהוספו או שונו על ידו בדירת הבעלים החדשה ואשר אינם נכללים במפרט הטכני הסופי.

15.8. לשם ביצוע השינויים יהיה על הבעלים לחתום על הסכם מתאים עם הקבלן המבצע, בנוסח כמקובל בענף הבניה, ובלבד שלא יהיה בהסכם כאמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לפי הסכם זה בכלל וסעיף 15 זה בפרט.

15.9. הבעלים יהיו זכאים לעד חמש (5) שעות ייעוץ עם אדריכל ו/או מעצב פנים במימון היזם.

16. דמי שכירות והובלה

16.1. היזם ישלם לדיירים תשלומים עבור שכירת דירה חלופית לפי הערכת השמאי (להלן – "דמי השכירות") כמפורט בסעיף זה ובתוספת של עד 5 אחוז מעל דמי השכירות הנהוגים לאותה תקופה. הבעלים מתחייבים להעביר לזם הודעה בה הכתובת ומספר הטלפון ופרטי חשבון הבנק שלהם בישראל לתקופת הבנייה.

16.2. דמי השכירות שישלם היזם לבעלים כאמור, יקבעו ע"י שמאי הבעלים כשישה חודשים קודם למועד משלוח הודעת הפינוי של הבעלים, על פי דמי שכירות ממוצעים הנהוגים לגבי דירות באזור, לגבי דירה דומה בגודלה ובמצבה הפנימי ליחידה הנוכחית (ללא תלות במצב הפיזי של הבניין הקיים (להבדיל מהמצב הפנימי של היחידה הנוכחית), מצב התשתיות בבניין ו/או שנת הבניה). השמאי לא יביא בחשבון אלא שטחים ושימוש לפי היתר בניה בפועל.

16.3. לחלופין, זכאים הבעלים לקבל מהיזם דמי שכירות בהתאם להסכמי שכירות חתומים וברי הוכחה שנחתמו לשנה לפחות שלא עם בן משפחה, ובלבד שסכום השכירות המופיע בהם אינו עולה על 10% מעל הערכת השמאי כאמור לעיל. אין האמור גורע מזכותו של השמאי לערוך את הביקור ביחידות הנוכחיות בכל עת קודם למועד הפינוי לצורך מילוי תפקידו לפי הסכם זה.

16.4. הבעלים יהיו זכאים לדמי השכירות החל ממועד פינוי הדירה בפועל, ובלבד שעברו 60 ימים ממועד קבלת הודעת הפינוי כאמור בסעיף 17.1 להלן ובלבד שנחתמו על ידם מסמכי השעבוד לבנק המלווה ועד למועד המסירה של היחידה העתידית.

16.5. על אף האמור בסעיף 16.4 לעיל ועבור בעלים אשר יחויבו בפועל בתשלום דמי שכירות לצד ג' עבור דירה חלופית ישא היזם בדמי שכירות לתקופה של עד 45 יום מעבר למועד המסירה בכפוף לקיומם של כל אלה במצטבר:

16.5.1. הבעלים יציגו ראיות סבירות לתשלום דמי השכירות לצד ג' לפי דרישת היזם.

16.5.2. הבעלים יציגו הסכם שכירות תקף, ראיות לתשלום לפי אותו הסכם לתקופה של לפחות ששה חודשים לפני מועד המסירה וכן ראיות סבירות כי לבעלים אין ולא יהיו יחסים מיוחדים עם אותו צד ג' (לרבות אך לא רק קרובי משפחה מדרגה ראשונה) ודמי השכירות שולמו בתום לב ובמהלך עסקים רגילים.

16.6. דמי השכירות יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן החל ממועד קביעת דמי השכירות כאמור בסעיף 16.2 לעיל ויעודכנו אחת לשנה (ללא מדד שלילי).

16.7. חובת היזם לשלם לבעלים דמי שכירות כאמור אינה מותנית בכך שהבעלים ישכרו דירה חלופית בפועל.

16.8. דמי השכירות בגין תקופת השכירות, כאמור בסעיף זה, ישולמו לבעלים בהתאם להוראות שלהלן:

16.8.1. 14 ימים לפני מועד הפינוי אשר יהיה נקוב בהודעה לפי סעיף 17.1 או במועד הפינוי בפועל לפי המוקדם מבין השניים, יפקיד היזם בנאמנות בידי ב"כ הבעלים את התשלום הראשון של דמי השכירות בגין שלושה חודשים מראש שתחילתם במועד הפינוי, ולאחר מכן יבוצע התשלום כל חודש בחודשו עד 3 ימים לפני תחילת החודש הרלוונטי.

16.8.2. הבעלים ישיבו ליזם את דמי השכירות ששולמו להם ביתר, ככל ששולמו, כתנאי למסירת הדירה החדשה.

16.9. היזם יספק לבעלים אשר מתגוררים בעצמם בדירה הנוכחית בפועל (הם או קרובי משפחה), או לבעלים המשכירים דירה מרוהטת, שירותי הובלה באמצעות חברה לצורך פינוי מיטלטלי הבעלים ורכושם מהיחידה הנוכחית לדירה אחרת במרחק של עד 50 ק"מ מהיחידה הנוכחית, ובחזרה הם בעצמם ליחידה העתידית, ובלבד כי מדובר בחברה מנוסה בהעברת תכולת דירות ובתנאי כי לחברה כל הביטוחים הנדרשים והנהוגים ובתנאי כי הינה פועלת בהתאם להוראות כל דין. לחילופין יהיו הבעלים זכאים לקבל מאת היזם, לפי שיקול דעתו של היזם, עבור הוצאות הפינוי לכל כיוון (כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת ההסכם ע"י הדייר הראשון), ובלבד שחשבונית מס בגין התשלום שישלם הבעלים עבור ההובלה תוצא ע"ש היזם, ככל שניתן. כמו כן, במקרה הצורך יקבלו הבעלים דמי הובלה כאמור לדירה חלופית נוספת אחת, במהלך תקופת הבנייה כהגדרתה להלן.

16.10. **הבעלים המתגוררים בפועל ביחידות הקיימות, יהיו זכאים לשירותי תיווך באיתור נכס חלופי בתקופת המעבר, היזם יתקשר עם המתווך וישלם לו ישירות.**

16.11. נדחה מועד המסירה בשל תוספות ושינויים כאמור בסעיף 15.3 לעיל, ישלם היזם דמי שכירות רק עד למועד המסירה המקורי.

16.12. **דמי שכירות במקרה של בינוי פינוי**

16.12.1. בעלים אשר יבחרו לממש את זכותם לפי סעיף 15.2 לעיל לא יהיו זכאים לתשלום דמי שכירות וסעיפים 16.1-16.11 לא יחולו.

16.12.2. במקרה בו במועד הפינוי כהגדרתו בסעיף 17.1 לעיל טרם נמסרה דירת התמורה לבעלים אשר בחרו בפרויקט הבינוי פינוי, יקבלו אותם הבעלים דמי שכירות והובלה לתקופה שבין מועד הפינוי ועד מסירת דירת התמורה בפרויקט הבינוי פינוי בכפוף לשעבוד היחידה הנוכחית ליזם בהתאם לסעיף 22 להלן.

17. פינוי היחידה הנוכחית

17.1. בסמוך לאחר התקיימות כל אלה להלן במצטבר, ימסור היזם לבעלים הודעה בכתב, עם העתק לב"כ הבעלים, על הצורך בפינוי דירותיהם (לעיל ולהלן – **"הודעת הפינוי"**):

17.1.1. התקיימות התנאים המתלים למעט התנאי המתלה האמור בסעיף 6.1.4;

17.1.2. חתימת הסכם הליווי מול הבנק המלווה;

17.2. לפי שיקול דעת היזם יכול שהודעת הפינוי תידחה עד לאחר חתימת כל הבעלים על מסמכי השעבוד לבנק המלווה או עד לרישום המשכנתאות לטובת הבנק המלווה כולן או חלקן.

17.3. הבעלים מתחייבים לפנות את דירותיהם ולסלק ידם מהמקרקעין ומהבית המשותף (להלן – הפינוי) בתוך 90 (תשעים) יום ממועד קבלת ההודעה כאמור (להלן: **"מועד הפינוי"**) וימציאו את האישורים הבאים:

17.3.1. אישור עירייה על העדר חובות ארנונה עד ליום המסירה בפועל.

17.3.2. בקשה לפטור מארנונה לנכס ריק חתומה ומאומתת;

17.3.3. אישור חברת חשמל על סילוק חוב חשמל.

17.3.4. אישור חברת המים המקומית על סילוק חוב מים.

17.3.5. אישור חברת הגז על העדר חוב.

17.4. לכל המאוחר עשרה ימים קודם למועד הפינוי וכתנאי לו ימסור היזם לב"כ הבעלים המסמכים שלהלן (ככל שלא צורפו קודם לכן), ביחס לכל אחת ואחת מהדירות הקיימו:

17.4.1. ערבות חוק המכר והערבות האחרת כאמור בסעיפים 18.6.1 ו- 18.6.6 להלן אשר הופקדו אצל ב"כ הבעלים בנאמנות.

17.4.2. ערבות המיסים.

17.4.3. ערבות השכירות.

17.4.4. אישור מהיזם לפיו חברת ההובלה עימה התקשר לבצע את הובלת דירת הבעלים ודרכי ההתקשרות עימה, ולחילופין – שיק בנקאי לפקודת הבעלים בסך עלות ההובלה כפי שנקבע בסעיף 16.9 לעיל.

17.4.5. המחאה לטובת כל אחד מהבעלים בשיעור דמי השכירות עבור הרבעון הראשון, ככל שלא נמסרה קודם לכן.

17.4.6. עותק מפוליסת הביטוח המאשרת את ביצוע הביטוחים הנדרשים לשם ביצוע עבודות הבניה, כקבוע עפ"י הסכם זה בתוקף החל ממועד הפינוי הרשום בהודעת הפינוי.

17.5. מוסכם כי על אף האמור לעיל, בכפוף לדרישת הבנק המלווה, ימסור הבנק המלווה לבעלים מכתב בו הוא מודיע על כוונתו כי לאחר השלמת התנאים כלהלן, לכל המאוחר עשרה ימים קודם למועד הפינוי, יונפקו הערבויות כמתחייב בהסכם זה, ויופקדו בנאמנות בידי ב"כ הבעלים שיוכל להעבירן לידי הבעלים עם השלמת התנאים שייקבעו על ידי הבנק המלווה ובכללם השלמת פינוי כל דירות הבעלים, חתימת 100% מבעלי הדירות על הסכם עם הבנק המלווה ושעבוד זכויות הבעלים בדירות לטובת הבנק המלווה.

17.6. בכפוף לקיום התחייבויות היזם, הבעלים יפנו את היחידה הנוכחית תוך המועד הנ"ל כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, למעט המחובר לדירה באורח קבע. מטלטים שיוותרו בדירה יחשבו כמופקקים והיזם לא יהיה מחויב בשמירתם.

17.7. במועד הפינוי יחתמו היזם והבעלים על פרוטוקול מסירה בנוסח המצ"ב כ"**נספח יב**".

17.8. מייד לאחר פינוי בפועל של הדירה יהיה רשאי היזם לאטום את הדירה, לנתק אותה מתשתיות ולבצע בה פעולות הריסה.

17.9. אחריות הבעלים לפינוי דירתם הינה מוחלטת ולא תפחת מחמת היותה תפוסה כדין או שלא כדין ע"י צד ג' לרבות צד ג' שהוא שוכר מטעמם. במידה ומי מהבעלים לא יפנה את דירתו הנוכחית עד מועד הפינוי, יהיה היזם רשאי להשהות את המועדים לקיום התחייבויותיו, מבלי שתהא למי מהצדדים, לרבות לאלה שפינו דירתם במועד וכנדרש, טענה ו/או תביעה כלשהי כלפי היזם.

17.10. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הבעלים לפנות את דירתם ומזכות היזם להשתמש בכל אמצעי חוקי על מנת לפנות את הבעלים מהדירה הנוכחית וכן מזכות היזם לפיצוי בגין כל נזק אשר ייגרם לו כתוצאה מאי פינוי של אותו דייר שלא פינה דירתו. התחייבות הבעלים לפנות את דירתם הינה אף התחייבות לטובת צד שלישי, קרי - לטובת כל דיירי הבניין הקיים.

17.11. ידוע לבעלים כי פינוי היחידה הנוכחית בהתאם לתנאי הפינוי על פי הסכם זה, הוא התחייבות יסודית בהסכם זה, ועיכוב בביצוע התחייבות זו עלול לגרום לנזקים כבדים ליזם, לפרויקט ולבעלי זכויות אחרים במתחם ולפיכך אי הפינוי מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

17.12. במקרה בו במועד הפינוי לא ימסור מי מהבעלים את דירתו, אזי יהיה היזם רשאי לאחר מתן התראה בת חמישה (5) ימים בכתב לפעול בכל אחת מהדרכים שלהלן – כולן או חלקן, בכפוף להוראות כל דין (לעניין זה התראה תחשב הדבקת מכתב היזם על דלת הכניסה לדירה שלא פונתה כהתראה בכתב):

17.12.1. לפעול לניתוק תשתיות לבניין ו/או לדירה.

17.12.2. להרוס על פי דין כל חלק בבנין לפי שיקול דעתו הבלעדי.

17.12.3. לעשות שימוש ביפויי הכח המצורפים להסכם זה (לרבות אלה המופקדים בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים – אשר יהיה חייב, במקרה כאמור למוסרם לב"כ היזם) על מנת לבקש לנתק את הבניין ו/או את הדירה מתשתיות לרבות חשמל ומים.

17.12.4. לפנות לבית המשפט בבקשה לצו עשה ו/או לכל סעד אחר שיידרש לצורך פינוי הבעלים מדירותיהם ובמקרה כאמור מסכים הבעלים בחתימתו על הסכם זה, כי סעד זמני כאמור, למרות היותו לכאורה חריג, באשר הוא לכאורה משנה מצב קיים, הוא סעד ראוי בנסיבות העניין וכי במקרה כאמור אין להטיל על היזם חובה להפקיד ערובה או למסור ערבות לנזקי החוכר כתוצאה מהצו המבוקש.

17.12.5. על אף האמור בסעיף 7.2, ככל וכתוצאה מההליך המשפטי לא ניתן יהיה לפנות את יחיד הבעלים שלא פינה, יהיה היזם רשאי לבטל את החוזה ע"י מתן הודעה לב"כ הבעלים ולבעלים 3 חודשים מראש, בכפוף לביטול ההסכם והשבת דירות הבעלים במצב כפי שנמסרו ליזם מבחינה משפטית ופיזית כשהן ראויות למגורים ופנויות מכל אדם וחפץ ולאחר שנמחקה ההערה לטובת היזם, ובכפוף לנשיאת היזם בהוצאת המעבר לרבות הוצאות בעין בהם ידרשו לשאת הבעלים בגין הביטול למשכירים וזאת כחלק מצמצום הנזק.

17.12.6. על אף האמור בסעיף 7.2, ככל ובחלוף 45 ימים מהמועד בו היה צריך לפנות הבעלים את הדירה הנוכחית ולא פינה יהא היזם רשאי לבטל הסכם זה ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד היזם בקשר לביטול ההסכם. במקרה זה יחולו הוראות הביטול הקיימות בהסכם זה.

17.13. בגין כל יום איחור במסירת החזקה ביחידה הנוכחית לידי היזם, מעבר ל- חמישה (5) הימים הראשונים, ישלמו הבעלים שטרם מסרו את החזקה ביחידה הנוכחית ליזם פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) ליום עבור כל יום מהיום החמישי לאיחור בפינוי וסך של 3,000 ₪ (שלושת אלפים שקלים חדשים) עבור כל יום איחור נוסף עד מועד הפינוי בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים ליזם לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין. הצדדים מסכימים כי הפיצוי האמור הוא הפיצוי המינימאלי בגין הנזקים העצומים שייגרמו ליזם ולכל יתר בעלי הזכויות שפינו את דירתם ככל שמי מהבעלים לא יפנה את דירתו במועד על פי האמור בהסכם זה ולפיכך מנוי וגמור עימם שלא לטעון כי מדובר בקנס ו/או בפיצוי מוגזם.

17.14. למרות האמור לעיל ככל שדירת הבעלים תהייה מושכרת בעת קבלת הודעת הפינוי כאמור בסעיף 17 זה, הבעלים לא יחויבו בתשלום הפיצוי בגין אי פינוייה ע"י השוכר במועד לכל יום איחור בפינוי, ובלבד שיקיימו את כל אלה במצטבר :

- 17.14.1. ישכירו את היחידה הנוכחית רק על פי הסכם שכירות בכתב אשר יכלול שם מלא של השוכר כולל ת.ז. וכתובת למסירת מסמכים.
- 17.14.2. יכללו בחוזה השכירות שלהם החל ממועד אישור התב"ע תניה המאפשרת את פינוי היחידה הנוכחית תוך 90 יום ממועד קבלת הודעת פינוי בנסיבות המתוארות בסעיף 17 זה.
- 17.14.3. ידרשו מהשוכר בכתב את פינוי היחידה הנוכחית מייד לאחר קבלת הודעת היזם האמורה בסעיף 17.1 לעיל.
- 17.14.4. יקבלו מידי השוכר את החזקה בדירה מייד עם פינוייה על ידו ויחזיקו בה עד למסירתה לידי היזם לפי הוראות הסכם זה.
- 17.14.5. ככל שהשוכר לא יפנה את היחידה הנוכחית במועד או יגלה בכל עת את דעתו כי אין בדעתו לפנותה במועד יודיעו על כך בכתב ללא כל שיהוי ליזם ולהודעתם יצרפו את עותק הסכם השכירות.
- 17.14.6. יפעלו ללא שיהוי לפי הוראות היזם בקשר עם הגשת תביעת פינוי כנגד השוכר ובין היתר יחתמו על יפוי כח לעו"ד לפי בחירת היזם ו/או על תצהיר משפטי מתאים ו/או כתב המחאת זכויות ו/או על פי כל מסמך אחר אשר יהיה נחוץ על פי כל דין לשם ניהולה היעיל של תביעת פינוי כנגד השוכר.
- 17.15. במקרה בו הבעלים יידרשו לחזור לדירותיהם הקיימות בשל אי פינוי דירה הנוכחית על ידי מי מהבעלים, אזי מתחייבים הבעלים לפנות את דירתם החלופית בהקדם האפשרי. במקרה כאמור דמי השכירות ישולמו ע"י היזם לתקופה שעד פינוי היחידות החלופיות אך לא לתקופה העולה על 90 ימים ממועד הודעת ביטול ההסכם ע"י היזם. הבעלים מתחייבים להשיב ליזם כל תשלום בגין דמי שכירות אשר שולם על ידו בגין התקופה שלאחר תום ה-90 ימים האמורים ככל ושולם.

18. שעבוד בטחונות ומימון

כללי

- 18.1. היזם מתחייב להתקשר עם בנק מלווה כהגדרתו לעיל בהסכם ליווי פיננסי "סגור" לפרויקט למטרת הבטחת מימון ביצוע הפרויקט ולמתן הבטחות לבעלים עפ"י הסכם זה, זאת כתנאי לשעבוד זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית ובמקרקעין, לפינוי היחידה הנוכחית ולביצוע עבודות בניה כלשהן במקרקעין.
- 18.2. הבעלים מסכימים להתקשרות כאמור עם בנק מלווה ושעבוד היחידה הנוכחית והמקרקעין בתנאי הסכם זה.
- 18.3. להבטחת התחייבויות היזם בקשר להסכם זה, ימציא היזם לבעלים ובכפוף להוראות ולתנאים ובמועדים כמפורט מטה, את הביטחונות כמפורט להלן:
- 18.3.1. "ערבות חוק המכר" או "הבטוחה"

18.3.2. "ערבות המיסוי"

18.3.3. "ערבות השכירות"

18.3.4. "ערבות בדק"

18.3.5. "ערבות רישום"

18.3.6. "ערבות למימון הליכים משפטיים"

18.4. כל ההוצאות, האחריות וההתחייבויות בקשר עם קבלת האשראי מהבנק המלווה וחווה הליווי, הקמתו וקיומו, עלויות העמדת הבטחונות, הנפקת מכתבי החרגה (לרבות מכתב החרגה סופי) כתבי ההתחייבות ומכתבי הכוונות עפ"י הסכם זה, יחולו בשלמותם על היזם, באופן שעל הבעלים לא תחול כל חבות בקשר לכך.

18.5. שעבוד זכויות הבעלים במקרקעין

18.5.1. הבעלים מצהירים ומאשרים, כי ידוע להם כי תנאי להוצאת כל הערבויות דלעיל ולהלן (למעט ערבות הבדק והרישום) הוא שעבוד היחידה הנוכחית והמקרקעין וכל זכויותיהם בהם לטובת הבנק המלווה שעבוד מלא ומוחלט ללא כל סייג.

18.5.2. ידוע לצדדים כי בשלב זה לא ניתן לסכם את כל פרטי מנגנון המצאת הבטוחה, שעבוד הנכס והפינוי, ועל כן מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה לעיל ולהלן, הם מסמיכים את באי כוחם לקבל עבורם החלטות בדבר דרך הביצוע המדויקת.

18.5.3. לב"כ הבעלים תינתן הזדמנות מראש לנהל במשך 21 ימים מו"מ מול הבנק המלווה בקשר לנוסח המסמכים לחתימת הבעלים. במקרה של מחלוקת בין הצדדים האם מסמכי הבנק פוגעים בזכויות הבעלים לפי הסכם זה יכריע לפי בקשת כל מי מהם בכתב כבורר יחיד משפטן הבקיא בתחומים הרלוונטיים אשר ימונה ע"י יו"ר לשכת עוה"ד במחוז דרום. חתימת הצדדים על הסכם זה כמוה כחתימה על שטר בוררות. הבורר מוסמך ע"י הצדדים לא רק להכריע במחלוקת ביניהם לפי ראות עיניו אלא אף לקבוע הוראות שונות המתחייבות מהחלטתו. הבורר לא יהיה כפוף לדיני הראיות או לסדרי הדין אך יהיה כפוף לדין המהותי ויפעל על בסיס ההנחה כי מטרת הצדדים היא לקיים את ההסכם ולאפשר את השעבוד מבלי להטיל על הבעלים חובות שאינם מופיעים בהסכם זה. בכפוף להסכמת הבנק המלווה הוא או מי מטעמו יהיו נוכחים בבוררות וישתתפו בה. המועדים בהם תתנהל בוררות כאמור לא יבואו במניין המועדים הקצובים ליזם למילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה.

18.5.4. מסמכי השעבוד יכללו לפחות את ההוראות הללו:

18.5.4.1. נוסח מסמכי השעבוד יבהיר כי הם מחייבים את הבנק להמציא ערבות חוק מכר במלוא שווי היחידה העתידית לרבות מרכיב המ.ע.מ ומרכיב הקרקע בהתאם להערכת שמאי הבנק המלווה.

18.5.4.2. ינתן לבעלים מכתב כוונות מאת הבנק המלווה ובו התחייבות בלתי

חוזרת של הבנק המלווה להוצאת הערבות הבנקאית לטובת הבעלים בכפוף לשעבוד היחידות הנוכחיות לבנק המלווה. מכתב הכוונות יכול שיהיה גורף לכל הדיירים או ספציפי לכל דייר בנפרד ויופקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים קודם למועד רישום השעבוד.

18.5.4.3. מכתב הכוונות יוחזק בנאמנות אצל ב"כ הדיירים עד להשלמת רישום השעבוד לטובת הבנק ופינוי היחידה הנוכחית ע"י כלל בעלי הזכויות במקרקעין.

18.5.4.4. לא תיכלל במסמכים כל התחייבות כספית ו/או אחרת של הבעלים כלפי הבנק אשר אינה קיימת במפורש בהסכם זה כחלה על הדיירים כלפי הבנק המלווה, ויהיה ברור ממסמכי הבנק המלווה, כי השעבוד הינו בתנאי "Non-recourse" כמפורט להלן. הבעלים לא יערבו להתחייבויות היזם אלא בשעבוד היחידה הנוכחית ובמקרקעין ו/או זכויותיהם בהם ולצורך זה הם יחשבו כערבים על פי חוק.

18.5.4.5. במקרה של מימוש זכויות היזם בפרויקט ע"י הבנק המלווה, יהיה רשאי הבנק המלווה להיפרע מהבעלים אך ורק באמצעות מימוש השעבוד שיירשם לטובתו כאמור בסעיף 18 זה בלבד, מבלי שתוטל בשום מקרה כל חבות ו/או אחריות כלשהי על הבעלים כלפי הבנק המלווה בגין חובות היזם לבנק המלווה, והבנק לא יוכל ולא יהא רשאי לגבותם מהבעלים עצמם או מנכסים אחרים כלשהם שבבעלותם, לרבות במקרה בו לא יהיה בפדיון מכירת זכויות היזם כדי לכסות את חובותיו כלפי הבנק המלווה, (לעיל ולהלן: "Non-recourse").

18.5.5. על אף האמור בסעיף 18.5.3 מסמכי השעבוד יכללו לפי שיקול דעת הבנק המלווה ו/או היזם את התנאים הבאים כולם או חלקם:

18.5.5.1. מסמכי השעבוד יכללו הוראה לפיה בחתימתם על מסמכי השעבוד ובהסכמתם לשעבוד מוותרים הבעלים על סעד של ביטול ההסכם וזאת על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה או בדין.

18.5.5.2. מסמכי השעבוד לא יכללו הוראה לפיה מימוש השעבוד הוא עילה למימוש איזה מהערבויות שנמסרו לדיירים, והערבויות שנמסרו לדיירים ימומשו בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה.

18.5.5.3. מסמכי השעבוד לא יכללו הגבלות כלשהן על הבנק המלווה בקשר למימוש השעבוד.

18.5.5.4. מסמכי השעבוד לא יכללו בטוחה או בטחון נוסף לבעלים זולת

הערבויות הנזכרות במפורש בסעיף 18.3 לעיל.

18.5.5.5. מסמכי השעבוד לא יכללו התייחסות כלשהי לערבות הבדק ו/או

הרישום

18.5.5.6. מסמכי השעבוד יכללו הודעה לערב לפי חוק.

18.5.5.7. כנגד מימוש ערבות חוק המכר יוותרו הבעלים על כל זכויותיהם

בקשר עם היחידות הקיימות ו/או היחידות החדשות ו/או

המקרקעין וכן ישתפו פעולה עם היזם לצורך העברת זכויותיהם

במקרקעין לטובת היזם ו/או הגורם שידרוש הבנק המלווה

ויחתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך כך, ככל שידרש.

18.5.5.8. מסמכי השעבוד יכללו הסכמה לשעבוד פוליסת הבטוח לטובת

הבנק המלווה.

18.5.5.9. מסמכי השעבוד יכללו הסכמה להעברת זכויות הבנק המלווה

לגורם פיננסי אחר העומד בהגדרת הבנק המלווה בהסכם זה.

18.5.6. הבעלים מתחייבים לחתום על מסמכי השעבוד כפי שאושרו ע"י בא

כוחם ו/או הבורר לפי סעיף 18.5.3, תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מעת

שידרשו בכתב לעשות כן ואם לא יעשו כן הם מאשרים במפורש לב"כ

היזם ו/או לב"כ הדיירים לעשות כל שימוש שהוא באיזה מיפויי הכח

המצורפים להסכם זה לשם חתימה בשמם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל

הבעלים יפצה את היזם בגין כל יום איחור בחתימה על מסמכי הבנק

בפיצוי מוסכם וקבוע מראש בשיעור של 250 ₪ לכל אחד משבעת הימים

הראשונים לאיחור ו- 1,000 ₪ לכל יום נוסף וזאת מבלי לגרוע מכל זכות

אחרת של היזם בגין הפרת הסכם זו.

18.5.7. מבלי לגרוע מחיובי הבעלים לפי סעיף 18.5.6 ב"כ היזם וכן ב"כ הבעלים

יהיו רשאים לעשות שימוש ביפויי הכח **נספח ח - 1** שיש בידיו, לשם מתן

הסכמת הבעלים לשעבוד זכויותיהם ביחידה הנוכחית לטובת הבנק

המלווה כאמור בסעיף 18 זה ובתנאים האמורים בו. הבעלים מסמיכים

את עוה"ד ו/או את ב"כ הדיירים לפעול ולהשתמש בייפוי הכוח הבלתי

חוזר החתום על ידו אף לצורך שעבוד הדירה הנוכחית, כאמור לעיל.

18.5.8. אם הזכויות ביחידה הנוכחית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג,

מתחייבים הבעלים לדאוג לחתימתו של בן/בת הזוג או הידוע/ה בציבור

על הסכמתם לשעבוד, וכל מסמך נוסף אם ידרוש זאת הבנק המלווה

ויחולו לעניין זה הוראות סעיפים 18.5.6 ו- 18.5.7.

18.5.9. **למען הסר כל ספק, מוסכם כי למרות כל האמור לעיל, אשר מהווה**

הערכה כללית לעניין דרישות הבנק המלווה והמסמכים עליהם יידרשו

לחתום הבעלים, יהיו כמקובל באותה העת בהתאם להוראות החוק הרלוונטיות. כמו כן, לא יהיו מחויבים הבעלים לחתום על מסמכים שסותרים את העקרונות הבאים:

18.5.9.1. הבעלים יחזיקו בערבות חוק המכר אשר לא תהיה פחותה מבחינת עילות המימוש מערבות לפי נוסח הקבוע בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות).

18.5.9.2. הבעלים יחזיקו בערבות דמי שכירות אשר כוללת עילת פירעון במקרה של אי תשלום דמי שכירות על פי הוראות הסכם זה.

18.6. ערבות חוק המכר

18.6.1. ערבות חוק המכר שימציא היזם לבעלים תהיה ערבות בנקאית דיגיטלית או מקורית מהבנק המלווה ו/או פוליסת ביטוח ו/או ערבות מחברת ביטוח לפי סעיפים 2(1) או 2(2) לחוק המכר (הבטחת השקעות), בנוסח שיהיה נהוג בליווי פרויקטים של בניה ובכל מקרה בנוסח שאינו נחות מנוסח ערבות בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) בסכום השווה ל-100% משווי הדירה העתידית (לרבות מרכיב הקרקע ומע"מ) במועד מסירת הבטוחה כפי ששווי זה ייקבע על ידי שמאי הבנק המלווה בדו"ח האפס. הערבות תכלול עילת מימוש נוספת מעבר לעילות המימוש הקבועות בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010, במקרה של איחור במועד מסירת יחידות החוכרים בתקופה העולה על **מספר החודשים המינימאלי של שווי ערבות השכירות** האמור בסעיף 18.8.2 מעבר לתקופות הקבועות בהסכם זה כדחיות מותרות או כל תקופה אחרת על פי שיקול דעת הבנק המלווה (להלן – עילת המימוש הנוספת).

18.6.2. על אף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי להחליט שערבות חוק המכר לא תכלול את עילת המימוש הנוספת וחלף זאת לפי שיקול דעתו לקבוע ב"הסכם המשולש" עם הבנק המלווה, הוראה לפיה במקרה של מימוש השעבוד, הבנק המלווה ייקח על עצמו ו/או יתנה את מכירת המקרקעין לצד ג' בכך שצד ג' ייקח על עצמו - את תשלום דמי השכירות לפי הסכם זה.

18.6.3. ערבות חוק המכר תהייה צמודה למדד לפי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) כפי שיהיו בעת הוצאתה.

18.6.4. על אף האמור לעיל, ככל שכספי המע"מ יובטחו ע"י קרן מע"מ ערבות חוק המכר לא תכלול את המע"מ. ערבות חוק המכר תבטיח גם את תוספת הפרש התמורה הכספי לפי סעיף 14.19 ואת הפרש התמורה בגין שנמוך כאמור בסעיף 14.19 לעיל **(שניהם יחד סכום הפרשי התמורה)**.

18.6.5. ככל שערבות חוק המכר לא תבטיח את סכום הפרשי התמורה, ימסור היזם ביחד עם ערבות חוק המכר ערבות בנקאית אחרת אשר תיקבע כאמור בסעיף _____ 18.6.6 להלן ותבטיח את זכותם להפרשים אלה (ערבות חוק המכר וערבות להבטחת ההפרשים, ככל שיהיה בה צורך, יכוננו לעיל ולהלן – **"ערבות חוק המכר" או "הבטוחה"**). סכום ערבות המכר יהיה צמוד למדד תשומות הבניה כשמדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום בו נקבע שיעורה של הערבות הבנקאית.

18.6.6. היזם יעמיד בטוחה להבטחת תשלום הפרשי התמורה אשר תבטיח ב-100% את תשלום התמורה הנוספת אלא שהיא לא תהיה בהכרח ערבות בנקאית אוטונומית אלא ערבות בנקאית מתאימה אחרת לשביעות רצון באי כח הצדדים (לעיל להלן – **"הערבות האחרת"**). במקרה של מחלוקת בין הצדדים בשאלה איזו היא הערבות המתאימה, ינהגו הצדדים כדלקמן, ראשית ואם הגיע המועד החוזי למתן הערבות תינתן לבעלים ערבות בנוסח שייקבע על ידי ב"כ הדיירים. ערבות זו תופקד בנאמנות בידי ב"כ הדיירים. שנית ינהלו הצדדים בוררות על מנת לפתור את המחלוקת האמורה, לגביה יחולו ההוראות הבאות:

18.6.6.1. הצדדים ימנו בורר שיקבע על ידם בהסכמה ובהיעדר הסכמה יבחר הבורר ע"י ראש ועד מחוז דרום של לשכת עוה"ד.

18.6.6.2. לפי החלטת הבורר תוחלף הערבות שניתנה לבעלים (ככל שניתנה) בערבות עליה יורה הבורר והצדדים מורים בחתימתם על הסכם זה לב"כ הבעלים להשיב את הערבות שניתנה לה בנאמנות כאמור לעיל כנגד קבלת הערבות עליה הורה הבורר, בכפוף לאישור הבנק והוראותיו.

18.6.6.3. בהוצאות הבוררות יישא היזם והצדדים מורים לבורר, כי הם מבקשים כי היא תתנהל במהירות וביעילות, שלא בכפופות לסדרי הדין והראיות אך בכפוף לדין המהותי. הצדדים יורו לבורר ליתן החלטתו בתוך 30 ימים מהפניה אליו.

18.6.7. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל מוסכם, כי ערבות אוטונומית אשר תהא ניתנת לפירעון לא לפני מועד המסירה של היחידה העתידית לפי הסכם זה, היא ערבות מתאימה להבטחת זכויות הבעלים לפי סעיף זה.

18.6.8. ככל שהיחידה הנוכחית משועבדת במשכנתא למוסד פיננסי (להלן – צד ג') כאמור בסעיף 20 ועל פי הוראות צד ג' תוסב הערבות כולה או חלקה לטובת צד ג' ולחילופין תונפק ערבות בנקאית אוטונומית הכל בהתאם להוראות סעיף 20 להלן ולהנחת דעתו של צד ג' (בעל המשכנתא), ולבעלים לא תהיה כל טענה או תביעה בקשר לכך.

18.6.9. ערבות חוק המכר תומצא לבעלים ו/או בא כוחם בנאמנות במועד פינוי היחידה הנוכחית וכתנאי לו.

18.6.10. היזם יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו ובהתאם להנחיות הבנק המלווה לקבוע כי עד לפינוי כל הבניינים הקיימים, שפינויים נדרש לצורך ביצוע הפרויקט, יהיו ערבויות חוק המכר מוחזקות בנאמנות אצל ב"כ הדיירים ורק עם פינוי הדייר האחרון שפינוי נדרש לשם ביצוע הפרויקט יימסרו לידי הבעלים.

18.6.11. ככל שמועד העמדת ערבות חוק המכר יוקדם עפ"י דרישת הבנק המלווה למועד רישום השעבוד על זכויות הדיירים לטובת הבנק המלווה יוחזקו הערבויות אצל ב"כ הדיירים לשם הבטחת זכויות הבעלים ועד להשלמת רישום השעבוד ופינוי מלא של הפרויקט.

18.6.12. ככל שלא תתקיים בחירת היחידה חדשה קודם להוצאת הערבות - תימסר לב"כ הדיירים בנאמנות ערבות אחת עבור כל הבעלים הזכאים לקבלת הערבות בהתאם לסעיף 18.6.9 לעיל (להלן: **"הערבות המרוכזת"**) אשר תוצא בסכום שוויון הכולל של ערבויות לפי סעיף 18.6.1 בקשר עם אותן דירות חדשות מהסוג הצפוי להימסר לבעלי הזכויות הרלוונטיים לאותו שלב שזכאים לקבל ערבויות בנקאיות ספציפיות ובהתאם לשוויון של אותן דירות שהם זכאים לקבל כפי שיקבע בידי שמאי הבנק המלווה; בהעדר יכולת לקבוע שווי לכל דירה חדשה ספציפית (שכן טרם נבחרה הדירה) יקבע השמאי את השווי הממוצע של דירות אלה (לפי דירות חדשות דומות) בסמוך להוצאת הערבות כאשר שווי זה יוכפל במספר הדירות החדשות הרלוונטיות ובהתאם לכך יקבע סכום הערבות המרוכזות. הצדדים מורים בזאת לב"כ הדיירים, בהוראה בלתי חוזרת, להשיב ליזם את הערבות המרוכזות, כנגד מסירה לידיו של ערבויות אישיות (ספציפיות) עבור כל אחד מהדיירים בשווי הדירה החדשה שנבחרה על ידי כל אחד מהם. היזם מתחייב להמציא את הערבויות האישיות בהקדם האפשרי ובכל מקרה לפני פינוי היחידה הנוכחית.

18.6.13. במעמד מסירת היחידה העתידית לידי הבעלים וקבלת התשלום בגין הפרשי התמורה כמפורט בסעיפים 14.18.3 ו- 14.19 לעיל, יפקידו הבעלים לדרישת היזם את ערבות חוק המכר (ואת הערבות להבטחת הפרשי התמורה) בידי הנאמנות של ב"כ הדיירים וישיבו ליזם את ערבות השכירות (ככל שלא נעשה בה שימוש).

18.6.14. בחתימתם על הסכם זה, מורים הצדדים לב"כ הדיירים בהוראה בלתי חוזרת למסור את ערבות חוק המכר לידי היזם לשם ביטולה על פי תנאיה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) כפי שיהיה

בתוקף בעת הנפקתה ובתנאי כי נמסרה החזקה ביחידה העתידית לבעלים כשהיא בנויה ובהתאם להוראות הסכם זה ונמסר מכתב ההחרגה סופי, בכפוף לתשלום הפרשי התמורה ע"י היזם לבעלים עפ"י הוראות סעיפים 14.18.3 ו- 14.19 לעיל. ערבות הפרשי התמורה ניתנת לביטול כנגד תשלום הפרשי התמורה וללא כל תנאי אחר.

18.6.15. לא יאוחר מ- 30 ימים לאחר מסירת היחידה החדשה ומסירת ערבות המכר לב"כ הדיירים וערבות הפרשי התמורה לבנק, ימסור היזם לבעלים מכתב החרגה סופי, מוחלט ובלתי מסויג מאת הבנק המלווה לפיו מוחרגת היחידה העתידית מתחולת השעבוד הרובץ לטובת הבנק המלווה על זכויות הבעלים ביחידה העתידית, כך שהדירה החדשה חופשית מכל שיעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון לטובת הבנק המלווה לרבות בקשר לכל אשראי שניתן ע"י הבנק המלווה ליזם (לעיל ולהלן: **"מכתב ההחרגה הסופי"**).

18.7. ערבות המיסוי

18.7.1. ככל ובמועד פינוי הדירות טרם הומצאו לב"כ הבעלים אישורי מס שבח בגין העסקה והיזם יבחר לבצע את הפרויקט, היזם ימסור לידיו הנאמנות של ב"כ הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן, להבטחת כל תשלומי מס השבח ומס הרכישה החלים על פי דין על הדיירים בגין ההתקשרות נשוא הסכם זה ושעל פי חוזה זה חלים על היזם (להלן: **"ערבות המיסים"**) (**"מיסי הבעלים"**) ככל שיהיו חיובים כאלה.

18.7.2. ערבות המיסוי תומצא תוך 60 יום מהתקיימות התנאים המתלים אלא אם עד לאותו מועד ימציא היזם אישור רשויות מיסוי מקרקעין לפיהן המועד לגביית המס נדחה לפי הוראות סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין שאז תומצא הערבות עד לתום מועד הדחיה ובכל מקרה לא יאוחר ממועד פינוי היחידה הנוכחית וכתנאי לו.

18.7.3. סכום ערבות המיסוי יהיה בגובה השומות העצמיות בגין מיסי הבעלים שיערכו ע"י יועץ המס, בניכוי סכומי המס שישלם היזם על חשבון מיסי הבעלים, גובה הערבות ישונה מפעם לפעם לפי חוות דעת יועץ המיסוי של היזם בדבר שינוי בחשיפת המס של הדיירים, ובכל מקרה יותאם לסכומים לתשלום לפי שומות שיוצאו לפי מיטב השפיטה בגין מיסי הבעלים תוך 21 ימים ממועד הפקת השומה. מגובה הערבות יופחתו הסכומים שישלם היזם על חשבון מיסי הבעלים וכן בהפחתת ערבויות שיעמיד לרשות המיסים על חשבון מיסי הבעלים. היזם זכאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לפצל את ערבות המיסוי לפי סוגי מיסים (שבח, רכישה) ו/או לפי זהות הדיירים וזאת מבלי שישונה סכום הערבות הכולל.

18.7.4. ערבות המיסוי תהיה בתוקף לתקופה של 24 (עשרים וארבעה) חודשים ותוארך מעת לעת, על פי הצורך לפחות 21 (עשרים ואחד) יום טרם פקיעתה, כך שתהא בתוקף עד להמצאת אישורי המיסים על תשלום מס השבח או קבלת הפטור.

18.7.5. הצדדים מורים לב"כ הדיירים בהוראה בלתי חוזרת למסור את ערבות המיסוי לדיירים ו/או למי מהם ו/או לרשויות המס לצורך מימושה בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) היזם לא האריך את ערבות המיסים ונותרו פחות מ- 21 ימים לפקיעתה (2) היזם לא עמד בהתחייבותו בקשר לתשלום המיסים כאמור בהגיע המועד החוקי לתשלומם ולאחר מסירת התראה בכתב בת 21 יום ליזם ולב"כ היזם במהלכם לא שילם היזם את המיסים (3) הוטל עיקול על יחידות הבעלים / זכויותיהם בקרקע בגין העדר תשלום מס החל על היזם בהתאם להוראות הסכם זה והוא לא הוסר תוך 21 ימים מעת שנמסרה ליזם הודעה בכתב על כך.

18.8. ערבות השכירות

18.8.1. במועד הפינוי וכתנאי לפינוי היחידה הנוכחית, ימסור היזם לידיו הנאמנות של ב"כ הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן להבטחת תשלום דמי השכירות שעל היזם לשלם לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "**ערבות השכירות**").

18.8.2. סכום ערבות השכירות יהיה בשיעור השווה לגובה דמי השכירות כפי שסכום זה יקבע בהתאם להוראת סעיף 16 לעיל, לתקופה של 24 (עשרים וארבעה) חודשים. ערבות השכירות תופחת מעת לעת עם התקדמות הביצוע בהתאם לאישור המפקח הבעלים אחת לרבעון. בשנת הביצוע האחרונה הערבות תופחת מידי רבעון לפי דרישת היזם בכתב לפי התקדמות הבניה כפי שתאושר ע"י מפקח הבעלים ובלבד שלא תפחת בשום שלב משווי של 6 (שישה) חודשי שכירות או לפי שיקול דעת היזם שיעור גבוה יותר (לעיל) – "**מספר החודשים המינימאלי של שווי ערבות השכירות**").

18.8.3. ערבות השכירות תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 24 (עשרים וארבעה) חודשים ותוארך בתום כל שנה, לפחות 45 (ארבעים וחמישה) יום טרם פקיעתה, כך שתהא בתוקף עד למסירת היחידות החדשות לבעלים לפי הוראות סעיף 24 להלן.

18.8.4. הצדדים מורים לב"כ הדיירים בהוראה בלתי חוזרת למסור את ערבות השכירות לדיירים ו/או למי מהם לצורך מימושה בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) היזם לא האריך את ערבות השכירות ונותרו פחות מ-45 ימים לפקיעתה (2) הומצא לב"כ הדיירים אישור על מסירת התראה בכתב בת 7 יום ליזם בדבר אי עמידתו בהתחייבות לתשלום דמי

השכירות (3) בוטל הסכם זה, מכל סיבה שהיא, והיזם לא השיב לבעלים או למי מהם את החזקה ביחידה הנוכחית.

18.8.5. ערבות השכירות תושב לזים לשם ביטולה במועד מסירת היחידה העתידית לפי סעיף 24 וכתנאי לה.

18.8.6. ערבות השכירות לא תבטיח את התחייבויות היזם בקשר לעדכון דמי השכירות לפי הסכם זה.

18.9. ערבות הבדק

18.9.1. עם קבלת טופס 4 (המאפשר אכלוס למגורים) לפרוייקט, היזם ימסור לב"כ הדיירים ערבות בדק שתהא ערבות בנקאית אוטונומית, אשר תהיה ניתנת למימוש בבת אחת או לשיעורין, בשיעור השווה ל- 2% (שני אחוז) מעלות הבניה של היחידה החדשה של הבעלים (לפי 'דו"ח האפסי') צמודה למדד תשומות הבניה. לעניין זה עלות הבניה משמעה כלל העלויות לבניית היחידה החדשה של הבעלים בהפחתה של עלות הקרקע, משפטיות, שיווק, מימון ובתוספת מע"מ.

18.9.2. ערבות הבדק תופקד ע"י היזם בידי ב"כ הדיירים במועד מסירת היחידה החדשה, וכנגד השבת ערבות השכירות.

18.9.3. בכפוף לאמור להלן בדבר הארכת תוקף הערבות, ערבות הבדק תהא בתוקף למשך 15 (חמישה עשר) חודשים ממועד הנפקתה ותהא צמודה למדד תשומות הבניה.

18.9.4. היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להמציא ערבות בדק אחת עבור כמה מהדיירים יחדיו ו/או לחזור ולפצל ו/או לחזור ולאחד ערבויות, ובלבד שבכל רגע נתון יהיו בידי ב"כ הדיירים ערבות או ערבויות בדק בשיעור האמור בסעיף 18.9.1 לעיל ביחס לשווי כל הדירות שנמסרו לדיירים ומבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מתקופת תוקפה של ערבות הבדק עפ"י הסכם זה. מתן ערבות אחת עבור כמה דיירים אין בו כדי להגדיל את שיעור ערבות הבדק לו זכאים הבעלים לפי הסכם זה.

18.9.5. ב"כ הדיירים יהיה רשאי להעביר את ערבות הבדק לידי הבעלים לשם מימושה בכל מקרה שבו היזם הפר איזה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 על תוספותיו, תקנותיו ותיקוניו, בקשר עם התחייבויותיו לתיקוני בדק בתנאים הקבועים בחוק ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה, ולא תיקן את הטעון תיקון גם בתוך 30 יום לאחר המועד האחרון לביצוע התיקון הנדרש ובתנאי וניתנה לזם הודעה מראש ובכתב של 30 יום וההפרה לא תוקנה.

18.9.6. בתום 15 חודשים תפקע הערבות מאליה אלא אם בתוך פרק הזמן האמור, יודיעו הבעלים לב"כ הדיירים, כי היזם לא מילא אחר התחייבויותיו כלפיהם לפי סעיפים 24 ו- 25 להלן. הודעה כאמור תהא

ערוכה בדרך של תצהיר המאומת כדין, תהא מפורטת ותתלווה אליה חוות דעת של המפקח מטעם הבעלים ובו פירוט מכלול הליקויים בדירות וברכוש המשותף.

18.9.7. במקרה שבו נמסרה הודעה כאמור בסעיף 18.9.6 לעיל וככל שלא יוארך תוקף הערבות ב- 12 חודשים עד שבעה ימים לפני מועד פקיעתה, יהא ב"כ הדיירים רשאי להגיש את הערבות לפירעון ולזום לא תהא כל טענה בקשר לכך ובלבד שעדכן את הזום בכתב על כוונתו לעשות כן 7 ימים קודם לכן.

18.9.8. נפרעה הערבות כאמור בסעיף 18.9.7 לעיל, יחזיק ב"כ הדיירים בכספים עד להמצאת ערבות חלופית או עד שיתמלאו התנאים האמורים להעברת כספי הערבות לידי הבעלים כאמור בסעיף 18.9.5 לעיל או להשבתה לידי הזום כמפורט להלן.

18.9.9. הזום יהיה זכאי להקטנת הערבות כדי שווי טענות הבעלים כפי שהן אמורות בחוות דעת המומחה הנזכרת בסעיף 18.9.6 בצרף 30% על הסכום האמור והבעלים מורים לב"כ הדיירים לפעול להקטנה כאמור.

18.9.10. מוסכם כי ערבות הבדק יכול שתועמד על ידי הקבלן המבצע, אך מובהר כי בכל מקרה הערבות שתונפק תהיה ערבות בנקאית אוטונומית.

18.10. ערבות רישום בית משותף

18.10.1. הזום ימסור לב"כ הבעלים ערבות רישום שתהא ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 2,500 (אלפיים חמש מאות) ש"ח במכפלת מס' הדירות של הבעלים בצירוף ייפוי כח מטעם הזום המאפשר את השלמת רישום הבית המשותף עבור דירות הזום וזאת להבטחת רישום הבית המשותף וייחוד זכויות הבעלים לדירה החדשה.

18.10.2. הערבות על פי תנאיה תהיה ניתנת למימוש רק לאחר 24 חודשים ממועד מתן טופס 4, טופס אכלוס ובלבד והושלם רישום הפרצלציה במתחם. המימוש יהיה מותנה בכך שרישום הבית המשותף ורישום הדירה החדשה של שם הבעלים לא יושלם עד לאותו מועד, למעט במקרה שבו אי הרישום של יחידת הבעלים נבע עקב מעשה או מחדל הנעוץ בבעלים או מי מטעמם (כגון אי המצאת אישורים ומסמכים הנדרשים מהם כדי לייחד את היחידה על שמם) או אם אי הרישום הינו בשל נסיבות שאינן תלויות ביזם, אך הוא עשה כל שביכולתו ותלוי בו ופעל בשקידה ובתום לב לביצוע הרישום.

18.10.3. ערבות הרישום תופקד ע"י הזום בידי ב"כ הבעלים כתנאי להשבת ערבות השכירות.

18.10.4. היזם יהיה רשאי להפחית את הערבות לסך של 1,000 ₪ (אלף) במכפלת מספר הדירות של הבעלים, לאחר הצגת תשריט לרישום בית משותף ערוך וחתום ע"י מודד מוסמך ע"י היזם וע"י עיריית קרית גת.

18.10.5. מימוש הערבות יהיה על פי החלטת רוב בעלי היחידות בבניין החדש, מבין כל בעלי הזכויות במתחם אשר הדירות החדשות שלהם מצויות באותו בניין (דהיינו בלא רוכשי יחידות היזם באותו בניין) ורק לאחר מתן התראה בכתב בת 60 יום ליזם.

18.10.6. תוקף הערבות יוארך מעת לעת עד להשלמת הרישום ע"ש כל בעלי הזכויות במתחם למעט כאלה שלא ניתן לרשום את הדירות על שמם בשל מעשה או מחדל שלהם, בכל מקרה, הערבות תבוטל תוך 6 חודשים מעת רישום הבית המשותף והצגת נסחי טאבו עדכניים לכל אחד מבעלי הדירות על שמם.

18.10.7. מבלי לגרוע מעילת המימוש לעיל, וככל שהערבות לא תוארך עד 30 יום לפני מועד פקיעתה היא תהיה ניתנת למימוש, כפוף למתן התראה בכתב 14 יום מראש. במקרה כאמור תמורת המימוש תוחזק בידי ב"כ הבעלים בנאמנות ויחולו עליה הוראות פרק זה בדבר מימוש הערבות ו/או השבתה. היזם יהיה רשאי להעמיד ערבות חלופית, שעליה יחולו כל ההגדרות החלות לפי חוזה זה על ערבות הרישום המקורית, תוך 14 ימי עסקים, ולקבל את דמי המימוש לידי.

18.10.8. ככל שתמומש הערבות היא תשמש את ב"כ הבעלים אך ורק לצורך השלמת הרישום על דרך של תשלום שכרם של בעלי מקצוע והאגרות הדרושות לשם כך. כל תשלום מתוך כספי ערבות זו ייעשה אך ורק כנגד חשבוניות מס/קבלות ערוכות על שם היזם, אשר תימסרנה ליזם מיד עם קבלתן.

18.10.9. מומשה הערבות והושלם הרישום (למעט כאלה שלא ניתן לרשום את היחידות על שמם מסיבות הנעוצות בהם כאמור) - תושב כל יתרה שתהיה, ככל שתהיה, לידי היזם.

18.10.10. הושלם הרישום ע"ש כל בעלי הזכויות במקרקעין (למעט כאלה שלא ניתן לרשום את הדירות על שמם בשל מעשה או מחדל שלהם), בכל עת שהיא, ולא מומשה הערבות - תושב הערבות לידי היזם.

18.11. ערבות למימון הליכים משפטיים

18.11.1. בסמוך לאחר שייחתמו הסכמי פינוי בינוי עם הרוב המינימאלי מכלל הדיירים בכל המתחם יפקיד היזם בידי ב"כ הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית בסכום של 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים) לכל המתחם. סכום ערבות זו יהיה מיועד למימון הוצאות הדיירים במתחם בהליך משפטי שינהלו הדיירים כנגד היזם (ככל שיהיה צורך בהליך כאמור) ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן

18.11.2. ההליך המשפטי הוא הליך שהסעד המבוקש בו נועד למחצית הדיירים לפחות – כגון: הצהרה על ביטול ההסכם בשל הפרתו היסודית כלפי כלל הדיירים (ביטול הפרוייקט) ומתן סעד למחיקת הערות האזהרה או הליך שנדרש לשם מימוש ערבות חוק המכר או ערבות השכירות וכדומה.

18.11.3. התשלום ייעשה לצורך תשלום אגרה, שכ"ט עו"ד והחזר הוצאות מקובלות לעורך הדין שייצג את הדיירים. לא ישולמו תשלומים לדיירים עצמם (אלא אך ורק השבה למי ששילם מכיסו תשלומים מאושרים כאמור).

18.11.4. התשלום מתוך הערבות ייעשה כנגד חשבוניות מס / קבלות.

18.11.5. מימוש הערבות ייעשה בתוך 7 ימי עבודה לאחר שימסרו ליזם כתב דרישה מפורט שאליו יצורפו לפי הענין (1) טיוטת התביעה / כתב הדרישה, (2) יפוי כוח לייצוג הדיירים הרלוונטים, (3) מכתב פניה שנשלח בדואר רשום ליזם 14 יום, לפחות, קודם לפניה לנאמן הערבות המשפטית בקשר עם נשוא ההליך המבוקש.

18.11.6. הערבות למימון הליכים משפטיים לא מיועדת למימון הליכים משפטיים פרטניים של בעלי זכויות, כגון: תביעות ליקוי בניה, בעיות במסירה של דירה כזו או אחרת וכדומה.

18.11.7. השימוש בערבות כולה לצרכי המתחם ו/או הבניינים ו/או כל בניין בנפרד בכפוף לכל האמור לעיל יהיה לפי שיקול דעת ב"כ הדיירים ובהסכמת הנציגות.

18.11.8. ערבות ההליכים המשפטיים (או הפקדון הכספי בהתאמה) תושב ליזם במועד שבו יימסרו היחידות החדשות לבעלי היחידות בבנין האחרון במתחם כנגד מסירת ערבות הבדק.

18.12. ערבויות במקרה של בינוי פינוי

18.12.1. בעלים אשר יבחרו לממש את זכותם לפי סעיף 15.2 לעיל יהיו זכאים לקבל את הערבויות הבנקאיות לפי סעיפים 18.6, 18.7, 18.8, 18.9, 18.10 ו-18.11 בהתאם לאמור בהסכם זה ו/או בהתאם לאמור בהסכם עליו חתומים הבעלים בפרויקט הבינוי פינוי ובתנאים האמורים בו, לפי שיקול דעת היזם וזאת בכפוף לשעבוד היחידה הנוכחית ליזם בהתאם לסעיף 22. הבעלים מסמיכים במפורש את בא כוחם לקבל כל החלטה עבורם בקשר עם כל האמור לעיל אף אם פרטי המנגנון המשפטי אינם רשומים בהסכם זה ובלבד שבכל החלטה כאמור לא יפגעו זכויות הבעלים לשעבוד כנגד בטוחה כאמור לעיל.

18.12.2. ידוע לבעלים כי ב"כ הבעלים בפרויקט הבינוי פינוי יהיה נאמן לצורך החזקת הערבויות שיתקבלו מהבנק המלווה הבינוי פינוי.

18.12.3. בעלים שיבחרו בבינוי פינוי כאמור ישעבדו את דירתם הנוכחית לבנק מלווה ו/או ימכרו אותה ליזם לפי בחירת היזם ובלבד שכנגד מכירה או שעבוד כאמור יהיו זכאים לערבות חוק מכר וערבות שכירות לפי הסכם פרויקט הבינוי פינוי.

18.12.4. יתכן שהדירות בפרויקט הבינוי פינוי לא ישועבדו במסגרת ליווי פיננסי סגור ובלבד שזכויות הבעלים יובטחו לשביעות רצון בא כוחם.

18.12.5. למען הסר ספק, הבטחונות להם זכאים הבעלים לא ינתנו בהכרח ע"י אותו מוסד פיננסי אשר לטובתו ישעבדו הזכויות בדירותיהם.

19. מיסים ותשלומים

19.1. בכפוף לאמור בסעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ו- **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ובכפוף ליתר הוראות סעיף 19 זה, היזם יישא במלוא חבות המס של הבעלים לרבות בגין תשלומים שישולמו להם לפי סעיף 14.18 ועבור דירה אחת בלבד לפי סעיף- 14.19.

19.2. בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים בסעיפים 3.24-3.26 כל העלויות, המיסים והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לפרויקט והנובע ממנו, יחולו על היזם, לרבות, אך לא רק, אגרות והיטלים, היטלי השבחה ופיתוח, דמי הסכמה, מס שבח, מס רווח הון, מע"מ, אם וככל שיחולו. הבעלים לא ידרשו, ולא יישאו בתשלום כלשהו, הנובע מההתקשרות בהסכם זה ו/או בקשר עם ביצועו (בין שתשלומים אלה חלים על פי דין על הבעלים ובין שתשלומים אלה חלים על פי דין על היזם) אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה.

19.3. הבעלים יחתמו לפי דרישת היזם על טפסי דיווח לרשויות המס והיזם ידווח למנהל מיסוי מקרקעין על ההסכם, באופן ובתנאים האמורים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין. כל קנס, ריבית, הפרשי הצמדה או כל תשלום אחר שיחול בגין אי דיווח או אי תשלום במועד, יחול על היזם וישולם על ידו, ובלבד שהאיחור אינו נעוץ במעשה או מחדל של הבעלים. מוסכם בזה כי במקרה של איחור בדיווח לרשויות המס, הנובע אך ורק מסיבות הקשורות בבעלים, ובלבד שנמסרו לבעלים מבעוד מועד ובכתב דרישה ו/או הנחיות מומחה המס בכל הקשור לדיווח לרשויות המס – שאז יישא אותו בעלים שלא שיתף פעולה ו/או שגרם לאיחור בדיווח בקנסות ככל שיושתו בכל הקשור לדירה של אותו בעלים.

19.4. כ"א מיחידי הבעלים יעשה שימוש בפטורים ובהקלות ממס הייעודיים לטובת פינוי בינוי, לרבות ממס שבח וממע"מ הקבועים בדין כיום או ייקבעו בעתיד, לרבות לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין/או כל פטור אחר שיינתן לעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "**הפטור הייעודי**"). ככל שהפטור הייעודי לא יקנה פטור מלא ממס שבח, יהיה היזם רשאי לעשות שימוש בהטבות מס אחרות המוקנות לבעלים, לרבות מס מוטב לפי הוראות סעיף 48א(2) וסעיף

48א(ב3) לחוק מיסוי מקרקעין ובקשה לחישוב המס בדרך של פריסה ו/או פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**הפטור האיש**"). הבעלים ישתף פעולה באופן מלא, בשקידה וביעילות ככל שיידרש על ידי יועץ המס מטעם הצדדים ויחתום על כל מסמך הדרוש לכך לרבות חתימה על בקשות לדחיית "יום המכירה" בגין מכירת זכויות בהתאם לפטור

לצורך ביצוע הפריסה, יישא היזם בעלות פתיחת תיקי מס הכנסה, ועריכה והגשה של דו"חות מס הכנסה עבור הבעלים, ולבסוף סגירת תיקי מס ההכנסה של הבעלים. אם הבעלים ממילא מגיש דו"חות מס הכנסה באופן שוטף, לא יידרש היזם לשאת בעלות זו

19.5. הבעלים נותנים את הסכמתם ומסמיכים את היזם לפעול אצל הרשויות על מנת שאלה יכירו בפרויקט ככזה המזכה את הבעלים ו/או היזם בכל הקלה, הנחה או הטבת מס..

19.6. הבעלים מתחייבים לפעול, בכל הקשור לתכנון מס ו/או לתשלומי המיסים ותשלומי החובה הקבועים בהסכם זה, בהתאם להנחיות בא כח היזם ובכלל זה:

19.6.1. הדיווחים על העסקה לרשויות המס, לעירייה, ולוועדה המקומית ייחתמו על ידי הבעלים ויוגשו על ידי היזם ו/או בא כחו במועדים שייקבעו באי כח היזם ולפי הנחיותיהם, בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לדין.

19.6.2. לעניין הדיווחים לרשויות המיסים וההתנהלות מולן בקשר עם הפרויקט, לרבות הגשת שומות עצמיות, השגות, עררים, ערעורים וכיוצ"ב, בגין התקשרות הצדדים בהסכם זה מובהר כי אלו יעשו באמצעות היזם, בהתבסס על הצהרות הבעלים ועל חשבון היזם. לשם כך יחתום הבעלים במועד חתימת הסכם זה על ייפוי כח המסמך את ב"כ הצדדים ועו"ד שימונה על ידי היזם לטיפול בענייני המיסוי בנוסח המצורף כנספח ח'1 להסכם זה. לבעלים לא תהא כל תביעה ו/או טענה כנגד היזם ו/או יועץ המס של היזם באשר לאופן חישוב המס בעסקה ובלבד שאלה פעלו לפי הוראות הדין והוראות הסכם זה

19.6.3. הפטורים ממס שבח ו/או היטל השבחה יתבקשו על ידי הבעלים לפי הנחיות היזם ובכפוף להוראות הדין.

19.6.4. הבעלים ישתפו פעולה עם היזם ועם כל מי מטעמו לשם הקטנת חבות המס החלה עליהם על פי דין ושעל היזם לשאת בה על פי חוזה זה, ולצורך זה יגלו לו כל מידע רלוונטי ויחתמו על טופס ו/או בקשה כפי שיידרש ע"י יועץ המיסוי. הבעלים ישאו בכל מס ו/או קנס ו/או תוספת מס שינבעו כתוצאה מאי שיתוף פעולה כאמור.

19.6.5. תכנון המס ו/או תשלומי המסים כאמור לא יטילו על הבעלים התחייבות לתשלום, אשר אינה מוטלת עליהם במפורש בהסכם זה ככל שמוטלת.

19.6.6. הבעלים מתחייבים להתייצב לדרישת היזם, ולחתום על כל מסמך שנדרש לשם מימוש הפטורים לפי הוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, ממנים הבעלים את ב"כ הצדדים לעשות שימוש בייפוי הכוח שנמסרו להם לצורך כך.

19.6.7. כל יחיד בעלים מתחייב להמציא כל מסמך שיידרשו להמציאו לצורך כך, ובלבד שמצוי בהישג ידו או שבאפשרותו להשיג את המסמך במאמץ סביר, לרבות אסמכתאות אודות שווי הרכישה, יום הרכישה, הוצאות מותרות בניכוי ואסמכתאות אודות הוצאות מימון, ויחתום על כל מסמך שיתבקש לחתום עליו על מנת להפחית את החבות במס בתוך 14 ימים ממועד דרישת היזם. לדרישת היזם, יחתמו הבעלים על שאלון מס מעודכן פעם נוספת בסמוך לפני הגשת הדיווחים על עסקה זו.

19.6.8. מוסכם במפורש כי בכל מקרה שרשות כלשהי תשיב לבעלים כספים כלשהם ששולמו לה על ידי היזם בשם ו/או עבור הבעלים בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה, לרבות השבה על דרך של קיזוז כנגד חוב אחר כלשהו של הבעלים, מתחייבים הבעלים להשיב ליזם את כל הסכומים ששולמו על ידו, על הפרשי הריבית וההצמדה בגינם (ככל ואלו שולמו והיזם זכאי להחזר אך בכל מקרה מובהר כי הבעלים לא ישלם ליזם הפרשי ריבית וההצמדה מכיסם) לאלתר ולא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימי עסקים ממועד קבלת החזר המס ו/או התשלום מהרשות לה שולמו הכספים או ממועד קבלת הודעה על קיזוז התשלומים כנגד חובות אחרים של הבעלים כאמור, לפי העניין. סעיף זה יחול בין אם ההחזר יהיה עקב ביטול העסקה ובין אם יהיה עקב כל סיבה אחרת.

19.6.9. היזם לא ישא בתשלומי מיסים שיוטלו על הבעלים על ידי רשות מיסים שאינה ישראלית.

19.6.10. היזם לא יישא במס יסף שיחול על הבעלים.

19.6.11. ככל ומי מהבעלים ירכוש דירה נוספת במתחם בתקופה שלאחר חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה ויחולו עליו חיובי מס הנובעים רק מהיותו בעלים של יותר מדירה אחת במתחם ואשר לא היו חלים לו היתה זו דירתו היחידה במתחם, ישא הבעלים בתוספת המס שתחול כאמור.

19.7. מס ערך מוסף

19.7.1. בגין מכירת הממכר מהבעלים ליזם, יוציא היזם חשבונית עצמית במועד הקבוע בהוראות כל דין. על אף האמור, במקרה בו יחיד הבעלים רשום במרשמי מע"מ כ"עוסק מורשה" והדירה הנוכחית רשומה בעסקו, או שהבעלים הוא "מוסד כספי" או מלכ"ר ויחול על הבעלים הנ"ל מע"מ בגין מכירת הממכר, יחיד הבעלים מתחייב כי בגין מכירת זכויותיו ביחידה הקיימת וברכוש המשותף, יוציא ליזם חשבונית מס או טופס

עסקת אקראי כדין במועד החיוב במס (מסירת החזקה). מס העסקאות הנקוב בחשבונית המס/טופס עסקת אקראי ישולם על ידי היזם ליחיד הבעלים במועד קבלת חשבונית המס. למען הסר ספק יובהר, כי מס העסקאות הנקוב בחשבונית המס/טופס עסקת אקראי ידווח וישולם על ידי יחיד הבעלים לאוצר המדינה.

19.7.2. היזם יישא בתשלום מע"מ בגין דירות הבעלים החדשות, אשר יינתנו כנגד יחידות קיימות המשמשות למגורים. ככל שיחול פטור/שיעור מע"מ אפס מתשלום מע"מ בעסקאות מסוגו של הפרויקט נשוא הסכם זה היזם יהא רשאי לנצלו בפרויקט דנן.

19.7.3. מס ערך מוסף ככל ויחול בגין שינוי ייעוד יחידת הבעלים ("שימוש לצורך עצמי") יחול על יחיד הבעלים בלבד.

19.8. היטל השבחה

19.8.1. פטור

19.8.1.1. לעניין היטל השבחה, היזם יהיה זכאי לעשות שימוש בפטור מהיטל השבחה העומד לזכותו של כל אחד מבעלי הזכויות עפ"י סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה (להלן: "פטור ההשבחה") בנוסחו כפי שהוא בעת חתימת הסכם זה ע"י הבעלים הראשון.

19.8.2. היטל השבחה – חבות של הבעלים

19.8.2.1. לעניין היטל ההשבחה אשר עלול לחול על הבעלים בקשר עם אישור התכנית החדשה יחול הסדר כלהלן:

19.8.2.2. אם בעת מכירה של הזכויות בדירה הנוכחית - יידרש הבעלים לשלם היטל השבחה בקשר עם התכנית החדשה יחול ההיטל על הבעלים.

19.8.2.3. אם היזם קיבל החזר מהוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין הסכום ששולם על ידי הדייר, במקרים ובתנאים אלו בלבד, יהא זכאי להחזר היטל ההשבחה ששילם (לרבות ריבית והצמדה ככל ושולמו על ידי הבעלים והוחזרו במסגרת הזיכוי מהוועדה).

19.8.2.4. היזם מתחייב לשלם לבעלים את החזר היטל ההשבחה ששולם בידי הבעלים, ככל ויוחזר כאמור בסעיף זה, **בתוך 21 (עשרים ואחד) יום** ממועד שבו היזם יקבל בפועל את החזר בגין התשלום. החזר יושב למי שיהיה הבעלים של הדירה הנוכחית הנוגעת (או הדירה החדשה הרלוונטית) במועד קבלת החזר בידי היזם, וזאת אלא אם תימסר ליזם ע"י הבעלים הוראה מפורשת בכתב אחרת שכוללת הנחיות תשלום מפורשות, כשהיא מאומתת

ע"י עו"ד. כל מס שיחול על הבעלים בגין השבת היטל ההשבחה, ישולם ע"י הבעלים. ככל שהיזם יקבל הנחיה לשלם את היטל ההשבחה לבעלים הקודם (שמכר את הדירה), יהיה על היזם לנכות מס במקור.

19.9. הבעלים יישאו בכל תשלום או מס אשר קודם לחתימת הסכם זה ו/או אינו קשור אליו ו/או אינו נובע ממנו, כגון היטלי תשתיות שאינם קשורים לפרויקט, ארנונה ודמי היוון ועלות מעבר מחכירה לבעלות ו/או שדרוג זכות חכירה.

19.10. ככל שהבעלים יבצעו שינויים ביחידה החדשה ו/או שדרוג של היחידה החדשה, אשר עפ"י הוראות חוזה זה יחויבו הבעלים בגינם בתשלום ליזם, אזי הבעלים ישאו בכל מס ו/או תשלום הנובע מכך.

19.11. ככל שהבעלים ירכשו שטחים נוספים בפרויקט בין אם על דרך הגדלת היחידה החדשה, רכישת יחידה נוספת או בכל דרך אחרת יהיה עליהם לשאת בכל מס הנובע מכך החל על רוכש מקרקעין לרבות מס רכישה וכן במס שבח אם יחול עליהם.

19.12. כל המיסים, האגרות, ההיטלים הארנונות ותשלומי החובה, עירוניים ו/או **ממשלתיים**, תשלומי וועד הבית ו/או תשלומים אחרים המשולמים על בסיס תקופתי, החלים ו/או אשר יחולו על היחידה הנוכחית ו/או מחזיקיה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלומים עבור מים, חשמל, גז, טלפון, ועד בית, ארנונה (להלן – "תשלומי החובה") לתקופה שמחתימת ההסכם ועד מועד הפינוי בפועל יחולו על הבעלים וישולמו על ידם ואילו תשלומי החובה לתקופה שממועד הפינוי בפועל ועד למועד המסירה יחולו על היזם וישולמו על ידו.

19.13. תשלומי החובה ודמי ניהול אשר יחולו על היחידה העתידית, לתקופה שעד למועד **מסירת** היחידה העתידית לידי הבעלים בהתאם להוראת ההסכם, יחולו על היזם וישולמו על ידו, ואילו תשלומי החובה אשר יחולו על היחידה העתידית ממועד מסירת היחידה העתידית לידי הבעלים ואילך יחולו על הבעלים. מובהר כי הבעלים לא ידרשו לשלם את כל המיסים, ותשלומי החובה השוטפים, לרבות הממשלתיים והעירוניים וכן את דמי הניהול והוצאות ניהול הבית המשותף, שיחולו בגין יחידות היזם.

19.14. הזיכויים ו/או ההטבות בכסף ו/או בשווה כסף, ככל שיגיעו ו/או יוענקו על פי כל דין ו/או הסדר בגין הבניין הקיים ו/או הריסתו (לרבות עקב קיומו של חיבור חשמל לבניין הקיים ו/או זיכוי כנגד סכומים שידרשו בגין אגרות בניה ו/או חיבור מים ו/או פקדונות עבור מונים ו/או היטלי פיתוח), יהיו קניינו של היזם ובלבד שכנגדם יתקין וישא היזם על חשבונו בחיבור הדירות החדשות לכל ספקי השירותים הנ"ל (חשמל, מים וכדומה) לרבות התשלום בגין המונים והפקדת פיקדון אם יידרש וכן ישא בחוב בגין אגרות בניה, והיטלי פתוח בגין המקרקעין והבנין. ככל שמטעם כלשהו לא יהיה היזם זכאי לתשלומים כאמור כולם או חלקם

ובתנאי שהם יושבו בפועל לבעלים, ישאו הבעלים בעלות חיבור הדירות החדשות לאותם שירותים אשר בגינם הושבו להם תשלומים כאמור עד לשיעור ההשבה ובכל תשלום נוסף ישא היזם.

20. זכויות מגבילות על זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית

20.1. ככל שרשומה על זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית משכנתא, או הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא או משכון (לעיל ולהלן – "**משכנתא**"), לטובת תאגיד בנקאי כמשמעותו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981, או קרן מימון (להלן: "**בעל המשכנתא**"), הצדדים ישתפו פעולה לשם למחיקת ו/או סילוק ו/או הקפאת, המשכנתא האמורה (להלן – "**הסדרת המשכנתא**"), ויחולו ההוראות שלהלן:

20.1.1. לבקשת היזם בכתב הבעלים ימסור ליזם ו/או למי מטעמו תוך 14 יום מעת שיידרש לכך פרטים מלאים בכתב על המשכנתא, וכן ימציא מכתב כוונות עדכני של בעל המשכנתא הממוען לבנק המלווה או ליזם או לכל צד ג' לפי הוראת היזם.

20.1.2. לפי הוראת היזם ו/או הבנק המלווה ו/או בעל המשכנתא הבעלים יחתום בתוך 14 יום מעת שיידרש לכך על כל מסמך סביר ומקובל וכן ימציא תוך 14 יום כל מסמך סביר ומקובל אשר דרוש לצורך ביצוע ההליכים נשוא סעיף 20 זה, לרבות ובכלל זה יופיע בסניף הבנק ו/או בכל מקום אחר שיידרש לשם חתימה על מסמכים לשם הנפקת מכתב כוונות לגרירה לערבות.

20.1.3. לפי דרישת בעל המשכנתא, היזם יהיה חייב להסב את ערבות חוק המכר **לטובת** בעל המשכנתא בשיעורים / חלקים ובתנאים כפי שיידרש בעל המשכנתא לשם הבטחת זכויותיו ומתן הסכמתו למחיקת המשכנתא וזאת מבלי לפגוע בתנאי ההלוואה (המשכנתא).

20.1.4. לפי דרישת בעל המשכנתא היזם יהיה חייב להמיר חלק מסכום ערבות חוק **המכר** בערבות בנקאית אוטונומית כדי שיעורו של החוב לבעל המשכנתא או בסכום שיידרש לשם מחיקתה בתוספת כמקובל אצל בעל המשכנתא. במקרה כאמור יופחת סכום ערבות חוק המכר בשיעור הערבות הבנקאית האוטונומית שתימסר ו/או תשועבד לבעל המשכנתא. ככל שהמשכנתא של הבעלים תסולק ובעל המשכנתא ישיב את הבטוחה שניתנה לטובתו, יגדל סכום ערבות חוק המכר לטובת הבעלים בסכום שהופחת כאמור.

20.1.5. **לבקשת** בעל המשכנתא, היזם ימסור לו התחייבות לרישום משכנתה על היחידה העתידית בנוסח שיוסכם בינו ובין בעל המשכנתא, שתיכנס לתוקפה עם מחיקת המשכנתא הנוכחית.

20.1.6. **היזם** יהיה רשאי להגיע עם בעל המשכנתא לכל הסדר סביר בנסיבות העניין, ובידוע הבעלים הרלוונטיים, (לרבות פירעון ההלוואה וחוב הבעלים להתקשר בהלוואה עם בנק ישראלי אחר בתנאים שלא יפחתו מתנאי המשכנתא הנוכחיים שלהם לרבות עניין שיעור הריבית, ההחזר החודשי, תנאי הפירעון המוקדם וזמן ההלוואה) לשם הבטחת סילוק המשכנתא מעל היחידה הנוכחית ורישומה על היחידה החדשה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הבעלים ושלא יושגו עליהם עלויות ותשלומים נוספים בגין כך.

20.1.7. ככל שבעל המשכנתא יסרב להסדרת המשכנתא בשל מעשה או מחדל של הבעלים, **כגון** פיגורים בתשלום ההחזרים על חשבון המשכנתא, יהיה היזם חייב לאחר מסירת התראה בת 14 יום לבעלים, להגיע לכל הסדר סביר עם בעל המשכנתא ע"ח הבעלים, וכל תשלום שיישא בו היזם לפי שיקול דעתו במקום הבעלים, יקוזז מכל סכום שהבעלים זכאים לו מהיזם וזאת מבלי לגרוע מזכותו של היזם להשבה על פי דין ועל פי חוזה.

20.1.8. הבעלים **ישלמו** כסדרם את כל תשלומי המשכנתא העיתיים בעצמם ועל חשבונם.

20.1.9. מומשה הערבות ע"י בעל המשכנתא, הרי שהדבר יחשב הפרה של הסכם זה ומבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור ליזם בשל הפרה, עד להשבת סכום המימוש במלואו כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה תדחה מסירת היחידה העתידית לבעלים. הגיע מועד מסירת היחידה העתידית לפי הסכם זה ולא הושב סכום המימוש במלואו לידי היזם בחלוף 30 ימים ממועד משלוח הודעה בכתב לבעלים, תבוטל התחייבות היזם למסירת הדירה העתידית לבעלים בכפוף לכך שהיזם ישלם לבעלים את שווי ערבות חוק המכר שבידם בקיזוז כל נזק ו/או הוצאה שנגרמה לו בשל מעשי או מחדלי הבעלים כאמור לעיל, וזאת כנגד השבת ערבות חוק המכר ומאותו מועד ואילך תהיה היחידה העתידית רכוש היזם אשר יהיה רשאי לנהוג בה מנהג בעלים ולמכור אותה לפי שיקול דעתו הבלעדי. הבעלים ישאו בכל תשלומי המס העודפים (לרבות אלה שיגרמו ליזם).

20.1.10. בכפוף לאמור בסעיפים 20.1.7- 20.1.9 לעיל, הסדרת המשכנתא תעשה ע"ח היזם ובאחריותו ובכפוף לשיתוף פעולה של הבעלים.

20.1.11. הבעלים ישתפו פעולה עם היזם ו/או עם כל מי מטעמו ויחתמו על כל מסמך לצורך ביצוע האמור.

ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יחתמו על כל מסמך שיידרש לטובת הבנק המלווה לרבות עבור יועץ משכנתאות שישכור היזם על חשבון לצורך המרת הביטחונות של הבנקים למשכנתאות עבור הבנק המלווה.

20.1.12. מבלי לגרוע מהתחייבויות הבעלים לפי סעיף 20 זה, הם מורים בהוראה

בלתי חוזרת לבא כוחם ו/או לב"כ היזם לעשות שימוש באיזה מיפויי הכח המצויים בידיהם לפי הסכם זה לצורך ביצוע הפעולות האמורות בסעיף זה.

20.1.13. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה לא יהיה בגרירת המשכנתא ו/או הסבת הערבות כאמור בהסכם זה כדי לפגוע בתשלומי המשכנתא או גובהם ולא יטיל על הבעלים כל חוב או עלות.

20.2. היזם ישלים את הסבת הערבות לטובת הבנק הממשכן ובלבד שהבעלים ישתף פעולה ויסייע ככל שהדבר תלוי בו, לרבות מול הבנק המלווה כולל במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, וכל זאת בלא שהבעלים יידרש לשלם תשלום כלשהו בקשר לשעבוד הערבות הבנקאית ובין היתר לא לבנק המלווה ולא לנושה הבעלים.

20.3. למניעת ספק, מובהר כי יחיד הבעלים שעל דירתם רשומה משכנתא לטובת בנק לא יידרשו לפרוע את המשכנתא בפועל בשל הסכם זה או בגין פעולות היזם על פיו.

20.4. במעמד רישום הע"א לטובת הבעלים בגין היחידה החדשה ירשום היזם על חשבונו הע"א לטובת בעל המשכנתא.

20.5. במעמד רישום זכויות הבעלים ביחידת הבעלים החדשה ירשום היזם על חשבונו את המשכנתא לטובת בעל המשכנתא על זכויות הבעלים ביחידת הבעלים החדשה. הבעלים ימציאו ליזם לבקשתו שטרי משכנתא חתומים ומאומתים כדין לשם ביצוע האמור.

20.6. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 על כל תתי סעיפיו, בעלים אשר על זכויותיהם בדירה הנוכחית ו/או בחלקה קיימת הגבלה הרשומה בפנקסי המקרקעין או בספרי רמי"י או בכל מרשם חוקי אחר, לטובת צד שלישי למעט משכנתא כאמור בסעיף 20.1 ו/או שזכויותיהם אינן רשומות כראוי (לעיל ולהלן: "**זכות מגבילה**"), מתחייבים לפעול להסרת ההגבלה באופן מוקדם ככל הניתן ולא יאחר ממועד קיום התנאים המתלים האמורים בסעיפים 6.1.1 - 6.1.3 **או תוך 30 יום מעת הטלתה או לפי המאוחר**, וזאת כדי שלא יעכב את רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה. הבעלים יישאו בכל העלויות הכספיות הכרוכות בכך. הוראה זו לא תחול על הערות על פי דין שלא ניתן להסירן (הערות תכנוניות או הערה על חסוי למשל) ובמקרה כזה יפעלו הצדדים בשיתוף פעולה לצורך קבלת הסכמת בעל ההערה לביצוע העסקה עד למועד האמור לעיל. בכל מקרה של העדר שיתוף פעולה מצד הדיירים בקשר להערות כאמור הרי מלבד שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה, הם מורים בהוראה בלתי חוזרת לבא כוחם ו/או לב"כ היזם לעשות שימוש באיזה מיפויי הכח המצויים בידיהם לפי הסכם זה על מנת לחתום בשמם כל בקשה ו/או שטר בקשר עם הסרת הערה כאמור.

20.7. היה ולא הוסרה ההערה ו/או העיקול ו/או השעבוד ו/או ההגבלה במועד הנ"ל, כאמור בסעיף 20.6 שלעיל יהיה זכאי היזם, לאחר משלוח התראה בכתב בת 30 יום, להסיר ההערה ו/או העיקול ו/או שעבוד ו/או ההגבלה על חשבונם של הבעלים. אם יפעל היזם כאמור, בנסיבות הנעוצות בבעלים, יקוזז כל סכום ששילם היזם בקשר לכך מתוך כספים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים מהיזם לבעלים, והכל מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לזכות היזם לפי הסכם זה ועל פי כל דין, וככל שהיזם נקט בפעולות כאמור בסעיף זה הרי שבחתימת הבעלים על הסכם זה, הוא נותן הסכמתו מראש לקיזוז ולאמור בסעיף זה, למעט קיזוז בדמי השכירות להם זכאי בעל היחידה.

21. הערת אזהרה

- 21.1. לאחר חתימת 20% מהבעלים במתחם על הסכם זה, היזם יהא רשאי לרשום הערה לטובתו על היחידה הנוכחית בגין התחייבות לעשיית עסקה על פי הוראות הסכם זה בנוסח המצב כ"נספח ז" עליו יחתמו הבעלים במעמד החתימה על ההסכם. אין בכך מכדי לגרוע מזכות היזם לחתום על בקשה לרישום הע"א במעמד צד אחד.
- 21.2. הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך ולעשות את כל הדרוש לשם מתן אפשרות לרישום הע"א בהקדם האפשרי.
- 21.3. כתנאי לרישום הערת האזהרה לטובת היזם כאמור לעיל, יפקיד היזם בידי ב"כ הדיירים ייפוי כח ופרוטקול נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה הנ"ל (נספח ז-1);
- 21.4. ב"כ הדיירים יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח לשם ביטול הערות האזהרה בכפוף להוראות הסכם זה וככל שלא יתקיימו התנאים המתלים, בכפוף למשלוח הודעה בכתב בידי ב"כ הבעלים בת 45 יום ליזם ולב"כ היזם המתריעה על הכוונה למחוק את הערת האזהרה.
- 21.5. ככל שכתוצאה מעיכוב ברישום הערת אזהרה לטובת היזם כתוצאה ממעשה או מחדל של הבעלים יחולו עיכובים בביצוע חיובי היזם לא יחשב הדבר להפרה של הסכם זה היזם יודיע לב"כ הבעלים בכתב מה היא הסיבה לעיכוב, יצרף אסמכתאות להודעתו, ויפרט את משך העיכוב הצפוי ככל וידוע לו.

22. רישום זכויות היזם במקרקעין

- 22.1. לאחר מסירת ערבויות לפי סעיפים 18.3.1 - 18.3.3 ולאחר מסירת פוליסת הבטוח לפי סעיף 29, יהיה היזם זכאי לרשום את המקרקעין על שמו. לפי דרישת הבנק המלווה יכול שהרישום יהיה גם מוקדם יותר ובלבד שנמסרה הערבות כאמור לעיל. הבעלים מתחייבים לחתום לבקשת היזם ובתוך 14 יום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום זכויות כאמור.

23. ייפוי כח

23.1. הבעלים יחתמו על יפויי כח בנוסחים המצורפים להסכם זה. בעלים שהינו תאגיד ו/או בעלים אשר מינה שלוח לעניין הסכם זה ו/או בעלים אשר מונה לו אפוטרופוס ו/או נאמן, יחתום על יפויי הכוח המצורפים להסכם זה בפני נוטריון. הנוטריון יאמת את חתימת הבעלים, לפי כל דין, כך שייפוי הכוח הנוטריוני יעמוד בתוקפו, מבלי שיהיה צורך לצרף אליו ראיה כלשהי להוכחת האמור בו. בעלים שהינו תאגיד יצרף פרוטוקול התקשרות ומינוי מורשה חתימה כדין. עלות שכרו של הנוטריון תחול על אותם הבעלים כאמור.

23.2. "יפוי כח לרישום הע"א ויפוי כח תכנוני"

23.2.1. הבעלים יחתמו על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כ"**נספח ח-1**", אשר מייפה את כוחם של ב"כ היזם וב"כ הדיירים, לפעול לרישום הע"א לטובת היזם או מי מטעמו, טיפול בחכירות, הסדרת משכנתאות קיימות לפי סעיף 20. יפוי הכח יימסר לב"כ היזם לאחר חתימת 10% מהבעלים במקרקעין, אשר יהיה רשאי לערוך בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה.

23.2.2. הבעלים יחתמו על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כ"**נספח ח-1**", אשר מייפה את כוחם של ב"כ היזם וב"כ הדיירים, לפעול בשמם ובמקומם של הבעלים לביצוע וקידום פעולות תכנון בנוגע למתחם וכן לצורך נקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים ו/או פולשים, ולצורך טיפול בענייני המיסוי הכלל כמפורט בהסכם זה. יפוי הכח יימסר לב"כ היזם לאחר חתימת 60% מהבעלים במקרקעין, אשר יהיה רשאי לערוך בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה.

23.3. "יפוי כח קנייני"

23.3.1. הבעלים יחתמו על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצ"ב כ"**נספח ח-2**" שנועד להבטחת מילוי וביצוע כל התחייבויותיהם של הבעלים לפי הסכם זה.

23.3.2. הבעלים מייפים את כוחם של ב"כ הדיירים ו/או ב"כ היזם לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך, שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או הדרוש להוצאתו לפועל של הסכם זה.

23.3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות **יפוי הכח נספח ח' ו-ח-1** עצמם, יהיו מוסמכים מיופי הכח לחתום על מסמכים כדלקמן:

23.3.3.1. בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת היזם ו/או רוכשי דירות היזם ו/או לטובת הבנק המלווה;

- 23.3.3.2. תוכניות בניין עיר, בקשות להיתרי הריסה ו/או חפירה ו/או בניה, תוכניות שינויים ;
- 23.3.3.3. שטרי העברת זכויות בדירה הנוכחית ע"ש הבעלים ו/או על שם היזם ו/או ע"ש צד ג' ;
- 23.3.3.4. רישום שעבודים לבנק המלווה ;
- 23.3.3.5. ביטול או מחיקת צו רישום הבית המשותף ;
- 23.3.3.6. היוון זכויות החכירה ו/או שינוי זכות חכירה לזכות לבעלות וכל מסמך נוסף הנדרש אצל רשות מקרקעי ישראל ;
- 23.3.3.7. רישום איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין ;
- 23.3.3.8. רישום בתים משותפים חדשים ורישום כל הדירות שייבנו בהם (לרבות הדירה החדשה של הבעלים) רישום ושינוי תקנון מוסכם לבית משותף.
- 23.3.3.9. רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, והפקעות
- 23.3.3.10. רישום דירות היזם על שמו ו/או כל מי מטעמו ו/או לפי פקודתו.
- 23.3.3.11. טיפול אצל כל רשות, לרבות העירייה, שלטונות המס, הוועדות השונות לתכנון ובניה והמפקח על בתים משותפים, רמ"י, קבלת זיכויים, הטבות, הקלות ופטורים.
- 23.3.4. כל האמור אינו מהווה רשימה סגורה - והבעלים מסכימים מראש לביצוע כל הפעולות הנ"ל וכל אחת נוספת המנויה בייפוי הכח עצמו לפי שיקול דעת מיופי הכח לצורך ביצועו ומימושו של הסכם זה וכל הנובע והכרוך בו.
- 23.3.5. ייפוי הכח "נספח ח-2" יופקד בידיו הנאמנות של ב"כ הבעלים עד למועד מסירת ערבות חוק המכר שאז יועבר לידיו הנאמנות של ב"כ היזם שיהיה רשאי לעשות בו שימוש לפי הוראות הסכם זה.
- 23.3.6. למרות האמור לעיל באי כח הצדדים רשאים לפעול על פי ייפוי הכוח נספח ח-2 גם לפני קבלת הערבות לשם ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם קבלת ליווי בנקאי ושעבוד המקרקעין לגורם המלווה והבעלים מורים לבאי כח הצדדים להסכים לכל פעולה כפי שיידרש לצורך ביצוען על פי הוראות הסכם זה בכלל ובכפוף להתקיימות תנאי סעיף 18.5, ומבלי שתהיה להם כל טענה ו/או דרישה כלפיהם.
- 23.4. ייפוי כח של היזם
- 23.4.1. היזם יחתום על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ז-1 המאפשר לב"כ הדיירים לחתום על בקשה למחיקת הערות האזהרה הרשומות על הדירות הקיימות במתחם ו/או על המקרקעין

ולביצוע כל הפעולות הנדרשות בקשר עם ביטול העסקה, וכן על בקשה למחיקת הערת האזהרה כאמור.

23.4.2. ייפוי הכוח נספח ז-1 יופקד בידי ב"כ הדיירים במועד חתימת הסכם

זה וקודם לרישום הערות האזהרה. ב"כ הדיירים יהיה רשאי לעשות שימוש במסמכים אלו לשם ביטול הערות האזהרה בכפוף למילוי התנאים וההוראות הקבועים בסעיף 21.4 לעיל.

23.5. יפויי כח כללי

23.5.1. הבעלים פוטרים בחתימתם מטה את ב"כ היזם וב"כ הדיירים מכל אחריות שהיא בקשר לשימוש ביפויי הכח האמורים למעט בגין מעשה מרמה. למען הסר ספק ב"כ היזם ו/או ב"כ הדיירים לא יישאו בכל אחריות שהיא בנוזקין ו/או בכל עילה אחרת כלפי הבעלים או היזם בקשר עם שימוש ביפויי הכח האמורים בהתאם להוראות הסכם זה.

23.5.2. אין במסירת יפויי הכוח כדי לגרוע מהתחייבויותיו של כל צד, לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי הסכם זה ומכוחו, מיד לכשיידרש לכך.

23.5.3. ככל שיפלו ביפויי הכח טעויות סופר כגון טעות במספר ת.ז. או דרכון, טעות בשם, טעות בזיהוי הנכס וכיוצא"ב, מתחייבים הדיירים לחתום על נוסח מתוקן מיד עם דרישתו הראשונה של היזם כי יעשו כן ולא מאוחר מ-14 יום ממועד הדרישה.

23.5.4. ככל שיתגלה חוסר כלשהו באיזה מיפויי הכח ביחס להתחייבויות הדיירים בהסכם זה מתחייבים הדיירים לחתום לפי דרישת היזם על יפוי כח מתוקן שיאושר מראש ע"י ב"כ הדיירים וזאת תוך 14 יום מעת שידרשו לעשות כן.

24. מסירת היחידה החדשה

24.1. היזם מתחייב להשלים את בנית היחידה החדשה בהתאם להוראות הסכם זה, למפרט הטכני, להיתרי בניה כדין ולהוראות כל דין ולמסור את החזקה הבלעדית בה לידי הבעלים תוך 48 (ארבעים ושמונה) חודשים, ככל ובהיתרי הבניה אושר לבנות עד 20 קומות; ככל ובהיתרי הבניה יאושר לבנות מעל 20 קומות, אזי לכל קומה נוספת יתווספו 30 ימים לבנייה (כך שאם אושר לבנות קומה אחת נוספת, ובסך הכל 21 קומות, ליזם יהיו 49 חודשים). מיום תחילת ביצוע עבודות הבניה של השלב הרלוונטי כאמור בסעיף 12.1 (להלן – "מועד המסירה"), כשהיא ראוייה למגורים, ניתנת לאכלוס וחופשית משעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי של צד ג' למעט כאלה שמקורם בבעלים.

- 24.2. איחור שלא יעלה על שלושים יום במועד המסירה מכל סיבה שהיא, לא יחשב כהפרת הסכם על ידי היזם ולא יזכה את הבעלים בתרופה כלשהי (להלן: **"תקופת הגרייס"**).
- 24.3. **"השלמת היחידה החדשה"** משמעותה כל אלה במצטבר: קבלת "טופס 4" המאפשר אכלוס לבניין בו מצויה הדירה, חיבורו של הבניין החדש והדירות החדשות בחיבור של קבע למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז, התקשורת והטלפון, השלמת בניית היחידה החדשה בהתאם לתוכניות, למפרט ולהוראות הסכם זה, מתן אפשרות גישה סבירה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב, לרבות לחניות וליתר ההצמדות לדירה, וכשכל מערכות הבניין החדש תקינות ופועלות כסדרן לרבות מעלית אחת לפחות פועלת כסדרה (כפוף לחתימת ועד הבניין על הסכם הפעלה עם חברת המעליות).
- 24.4. החיבור הדירתי למים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, יהא בכפוף לחתימת הבעלים על הסכמי הספקה עם הגורמים המתאימים ותשלום פקדונות עבור מונים בכפוף להוראות סעיף 19.14.
- 24.5. עד למסירת החזקה ביחידה החדשה, אסור לבעלים להיכנס למקרקעין ו/או לבנין ו/או לדירה אלא בתיאום מראש עם היזם ובכפוף לעמידה בהוראות הבטיחות.
- 24.6. היזם לא חייב למסור את היחידה החדשה אלא אם באותו מעמד תושב ערבות השכירות ותימסר ערבות חוק המכר לב"כ הדיירים, וכן כל מסמך שחובת המצאתו על פי הסכם זה ו/או הדין ו/או הנוהג חלה על הבעלים.
- 24.7. במעמד מסירת הדירה יחתום הבעלים על כל מסמך נדרש לצורך רישום הזכויות במתחם על שמו של היזם ככל שהזכויות טרם עברו על שמו של היזם.
- 24.8. במקרה של אובדן הערבות תימסר היחידה העתידית רק כנגד חתימה על תצהיר בנוסח לפי דרישת הבנק המלווה.
- 24.9. עבודות פיתוח השטח הצמוד ו/או סביב הבנין, תוכלנה להימשך אף לאחר השלמת הדירה ולא יאוחר מ- 12 (שניים עשר) חודשים מהשלמתה ובתנאי שלא ימנע מהדיירים לעשות שימוש סביר למגורים בדירתם או גישה סבירה ובטוחה לבנין ולדירה לרבות להצמדותיה ובהתאם להוראות כל דין קוגנטי ככל וחל.
- 24.10. היזם מתחייב להוציא תעודת גמר לפרויקט (טופס 5), ולקבלה בפועל במועד הקבוע לכך בדין.
- 24.11. היזם יודיע לבעלים בכתב על מועד המסירה שיהיה, לאחר 45 יום לפחות ממועד ההודעה, והבעלים או מי שימונה על ידם בכתב, חייב להגיע לדירת הבעלים במועד המסירה ולקבל את החזקה בדירת הבעלים לידיו.
- 24.12. לא הגיעו הבעלים במועד האמור, יודיע היזם לבעלים בכתב על מועד חלופי שאינו מוקדם מ- 7 ימים מהמועד המקורי שנקבע (להלן: **"המועד החלופי"**) ואם הבעלים ו/או מי מטעמו לא יתייצבו למועד החלופי הרי שיראו את היחידה החדשה כאילו

נמסרה במסירה חלופית. במקרה כאמור יישא הבעלים בכל הפסד או נזק שיגרם בשל סירובו או איחורו לקבל את החזקה ביחידה החדשה.

24.13. נמסרה היחידה החדשה במסירה חלופית לא יהיה רשאי הבעלים לתפוס בה חזקה בפועל ו/או לעשות בה כל שימוש אלא אם השלים את הליך מסירת החזקה כאמור לעיל ומילא את כל המוטל עליו לפי חוזה זה.

24.14. במקרה שבו הודיע היזם לבעלים על מועד המסירה כאמור בסעיף 24.11 והם נמנעו מלקבל את החזקה בדירה, לא יהיה חייב היזם בתשלום שכר דירה עבור הדירה החלופית, יהיה פטור מתשלום כל מס היטל או ארנונה החל על בעלים או מחזיק של דירה בקשר ליחידה החדשה וכן לא יהיה חייב בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה אם יהיה כזה אלא ביחס לתאריך המסירה האמור בסעיף 24.11, ויראו את התאריך האמור כמועד שבו נמסרה הדירה לכל המטרות האמורות בהסכם זה ובכלל זה השבת ערבויות כמפורט בסעיף 18 על סעיפיו הקטנים.

24.15. במעמד מסירת הדירה ייערך ע"י הצדדים פרוטוקול (להלן "הפרוטוקול"), ובו יצוין מצב היחידה החדשה וכל אי התאמה, אם תהיה לדעת הבעלים/ המפקח מטעם הבעלים / מי מטעם הבעלים, בין הוראות חוזה זה לבין האופן בו נבנתה הדירה. היזם יציין בפרוטוקול כל הערה שיעיר הבעלים וכל דבר שידרוש תיקון. הפרוטוקול יחתם ע"י הצדדים. חתימת הבעלים על הפרוטוקול מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי.

24.16. לבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם ביחס לאי התאמות נוספות שתתגלנה שלא הופיעו בפרוטוקול, למעט אי התאמות שלא ניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה.

24.17. בכפוף להוראות כל דין, היזם יהיה רשאי להסתייג מכל הערה שיכללו הבעלים בפרוטוקול הנ"ל אך אין באמור כשלעצמו כדי לפטור אותו מאחריותו לתיקונים בהתאם להוראות חוק המכר ו/או הסכם זה.

24.18. היזם יתקן את הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות שאינם גורעים מאפשרות מגורים סבירה שיצוינו בפרוטוקול המסירה, תוך זמן סביר ממועד המסירה, תלוי באופי ליקויים האמורים. פגמים/ליקויים דחופים שמונעים שימוש סביר בדירה יתוקנו באופן מיידי.

24.19. למטרת מסירת הדירה לבעלים תחשב הדירה כמושלמת והבעלים יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה לקויים, או יוותרו עבודות השלמה לבצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר בדירה. אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה האם הדירה ראויה למגורים לצורך מסירתה לבעלים כאמור, יכריע בכך המפקח הפוסק, כהגדרתו בסעיף 37 להלן והכרעתו תחייב את הצדדים, בלא שיוכלו הם לערער עליה בכל דרך ואופן שהוא.

24.20. הבעלים מתחייבים שלא לתפוס חזקה בדירת החדשה ולא לעשות בה כל שימוש מכל מין וסוג שהוא, עד למסירתה לידיהם ועד למילוי כל התחייבויותיהם אשר עליהם לבצע לפני וכתנאי למסירה.

24.21. מסירת הרכוש המשותף

24.21.1. מסירת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו תעשה לנציגות הדיירים ביחד עם המפקח מטעם הבעלים ובהיעדר שיתוף פעולה מצידה יימסר הרכוש המשותף על פי הוראות חוק המכר (דירות), ביחד עם חברת הניהול ככל שתהיה. הבעלים מסכימים, בכפוף לאמור לעיל, לקבל את הרכוש המשותף, או לפי הענין, כי מי שיבחר על-ידי היזם כאמור לעיל יקבל לרשותו את הרכוש המשותף שבבנין יחד עם חברת הניהול, ויחולו בקשר לכך הוראות סעיפים 24.15-24.18 לעיל, בשינויים המחויבים.

24.21.2. מי שיקבל את הרכוש המשותף יתקשר בשם ועד הבית החדש עם חברת החשמל ומחלקת המים של העירייה להתקנת מוני החשמל והמים של הבנין וכן יחתום על כל מסמך סביר אחר שידרש בקשר לרכוש המשותף ובלבד.

24.21.3. האמור בסעיף זה לעיל יחול בהתאמה גם לגבי רכוש משותף של כל הבניינים, ככל שיהיה כזה.

24.21.4. מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל תחשב כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף (לרבות רוכשי דירות היזם) לכל דבר ועניין.

25. תיקוני בדק ואחריות

25.1. אחריות היזם כלפי הבעלים לגבי היחידה החדשה לרבות לגבי תיקון פגמים ליקויים הנובעים מעבודות הבניה, בכפוף לאמור בחוזה זה ו/או בכפוף לכל דין אחר המטיל אחריות על הבעלים ו/או מקנה זכויות ליזם ו/או קובע תנאים לתקופות בדק ולאחריות היזם, תהא בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, ולכל דין.

25.2. הבעלים מתחייבים בתקופות הבדק והאחריות, כהגדרתן בחוק המכר, להתקשר, בעצמם ו/או ביחד עם רוכשי דירות אחרים שבבנין ו/או לגרום לכך שנציגות הבית או חברת הניהול לפי הענין תתקשר עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או עם כל גורם אחזקה אחר, בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים והמערכות המשותפים, למלא אחר הוראות התפעול של הספקים ונותני השרות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשרות ולמלא אחר כל הוראות הספקים כאמור.

25.3. הבעלים מתחייבים לאפשר ליזם או לכל מי מטעמו, להיכנס ליחידה החדשה ו/או לכל חלק בבנין החדש שיוקם לשם בדיקתה וכדי לבצע תיקונים וכן לבצע מתוך היחידה החדשה תיקונים שידרשו בדירות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף

ו/או בפרויקט והכל בתיאום מראש ובשעות סבירות ומקובלות. בזמן התיקונים יהיה נציג מטעם הבעלים בדירה שינקוט בצעדים סבירים להגן על תכולת הדירה והיזם ישיב את היחידה החדשה והבניין לקדמותם במידת האפשר, לאחר ביצוע התיקונים ויתקן כל נזק שנגרם לדירה ו/או לתכולתה.

25.4. היזם רשאי לדחות ביצוע תיקונים שאינם דחופים כך שיבוצעו בכל הדירות ברצף אחד במועד שיקבע על ידי היזם ובהודעה לבעלים, לקראת תום שנה ממועד מסירת עיקר הדירות (והבעלים מסכימים לעניין סעיף 4ב(ב) לחוק המכר (דירות) כי התקופה עצמה היא זמן סביר. פגמים שתיקונם אינו סובל דיחוי יתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובלבד שהבעלים מסר ליזם הודעה בכתב ובה צוינה המניעה לשימוש סביר בדירה ובכפוף לאפשרות אוביקטיבית לבצוע התיקון לרבות מבחינת עונות השנה.

25.5. הבעלים יחתום לפי דרישת היזם על כל תיקון ותיקון. סרב הבעלים לחתום, יחתום נציג היזם. ככל והסירוב הוא מטעמים בלתי סבירים, לא יהא בכל כדי לגרוע ממשקלו של האישור החתום ע"י נציג היזם בדבר התיקון.

25.6. בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), יוכל היזם להמציא לבעלים כתב התחייבות מקבלי משנה ו/או מהקבלן המבצע שהועסקו בבניית הדירה ו/או הבניין, או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים ו/או עבודה, בו יקבל על עצמו יזם המשנה או הספק, אחריות ישירה כלפי הבעלים לגבי העבודות או המתקנים, המערכות המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו.

25.7. המציא היזם לבעלים כתב התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הבעלים לפנות בכתב תחילה ישירות לקבלי המשנה או לספקים בכל דרישה בקשר לביצוע התיקונים ולהעביר העתק פנייתו ליזם. אין באמור כדי לגרוע מאומה מאחריות היזם כלפי הבעלים לרבות ככל שהקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה או הספק לא ימלאו אחר התחייבותם בכתב האחריות תוך זמן סביר מפניית הבעלים.

25.8. ליזם לא תהיה כל אחריות לכל פגם בדירה החדשה ו/או בבניין החדש ו/או ברכוש המשותף שינבע מתפעול או שימוש רשלני במערכות ו/או במתקנים.

25.9. בוצעו שנויים או תוספות ע"י הבעלים בעצמם או מי מטעמם בדירה, כאמור לעיל (להלן - "התוספות"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות חוזה זה לא יהיה היזם אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו ביחידה החדשה הנובעים מהתוספות, והבעלים יהיו מנועים מלטעון כל טענה כלפי היזם בקשר לכך.

25.10. היזם לא יהיה אחראי לאי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בעבודות הפיתוח או במערכות ומתקנים שמטבעם דורשים תחזוקה שוטפת ו/או אשר לגביהם ניתנה לבעלים הודעה כי הם דורשים תחזוקה שוטפת כמפורט בסעיף 25.2 לעיל וזו לא

בוצעה כנדרש מכל סיבה שהיא ובכלל זה עקב אי תשלום תשלומים הנדרשים לגורמי התחזוקה.

- 25.11. הוראות סעיף 25 רבתי זה יחולו בשינויים המחויבים גם על ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות לעניין הרכוש המשותף תחלנה לאחר מסירת מסירת הדירה הראשונה מכלל הדירות בבניין .
- 25.12. אחריות היזם על פי סעיף זה הינה כלפי הבעלים וכלפי רוכשי יחידות מהבעלים ו/או מקבלי יחידות מן הבעלים.
- 25.13. כל חבויות היזם לפי סעיף זה לא תעלינה על החבויות עפ"י הוראות חוק המכר דירות.

26. ביטול צו רישום הבית המשותף הקיים ורישום צו בית / בתים משותפים חדש

- 26.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.2.5.2 לאחר פינוי כל הדירות בבניין הקיים, יהא היזם רשאי לפעול לביטול צווי רישום הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים של כל חלקה במקרקעין ב'מושע' בהתאם לחלקם ברכוש המשותף כאמור בנסח נספח א'. ככל שיבוצע איחוד חלקות במקרקעין, יירשמו הבעלים אשר חלקותיהם אוחדו ב'מושע' כאמור בהתאם לחלקם היחסי כאמור ולצורך זה מסמיכים הבעלים את ב"כ הצדדים לחתום בשםם על מסמך שיידרש לשם כך.
- 26.2. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הבעלים כמפורט בחוזה זה מתחייב היזם לרשום בלשכת רישום המקרקעין את המבנה ואת המבנים האחרים בפרויקט כבית משותף אחד, או כמספר בתים משותפים נפרדים - לפי בחירתו, וזאת במועדים האמורים בחוק המכר (דירות).
- 26.3. הבעלים מאשרים כי ידוע להם שקיים צורך לבצע במתחם הליכי תכנון, חלוקה ורישום (להלן: "**הליכי פרצלציה**") כך שההליכים הנ"ל עשויים להימשך תקופה ארוכה והבעלים מוותרים על כל תביעה או טענה כלפי היזם בקשר לכך בכפוף לכך שהיזם עמד בהתחייבויותיו לפי הסכם זה .
- 26.4. אי רישום במועדים האמורים מסיבות שאינן תלויות ביזם לא יהווה הפרה של חוזה זה.
- 26.5. רישום הבית המשותף יעשה לפי שיקול דעת היזם ו/או דרישת הרשויות בכל דרך חוקית לרבות רישום תלת מימדי, איחוד חלקות, פיצול חלקות, רישום בניין מורכב לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין או כל רישום אחר.
- 26.6. החניונים או חלק מהם יכול ויבנו תחת שטח ציבורי פתוח ו/או שב"צ ויכול והזכויות בהם יוענקו לבעלים על דרך של חכירה או בכל דרך אחרת בכפוף לאישורם של המפקחת או רשם המקרקעין. בהקצאה לא יופלו הבעלים לעומת רוכשי יחידות היזם באופן שלבעלי הדירות יקצה היזם חניות מסוג זה על פי היחס שבין מספר הדירות החדשות לבין סך כל הדירות בבניין.

- 26.7. הבעלים לא יבצעו ביחידה החדשה כל פעולת בניה הטעונה היתר בניה כחוק, ללא היתר כאמור וזאת עד לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום היחידה החדשה ע"ש הבעלים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבעלים לא יעשו כל שינוי בדירה ו/או ברכוש המשותף אשר יש בהם כדי להשפיע על אחידות המראה החיצוני של הבניין החדש או של הפרויקט או שיש בהם כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין או שיש בהם כדי להפריע בכל צורה לרישום הבית המשותף. הפרה של האיסור האמור עד לגמר הליכי רישום הבית המשותף עלולה לעכב את הרישום, היזם לא יישא באחריות בשל עיכוב כאמור והבעלים יידרשו לפצות את היזם בגין כל נזקיו והפסדיו בשל עיכוב כאמור. ככל שהבעלים ימכרו את דירתם לפני גמר הליך הרישום הם מתחייבים להחתים את קונה הדירה על התחייבות ישירה כלפי היזם בקשר עם סעיף זה, שאם לא כן ישאו הם כלפי היזם באחריות המלאה למעשה או מחדל של קונה כאמור בקשר עם הפרת הוראות סעיף זה.
- 26.8. זכויות הבעלים ביחידה החדשה על הצמדותיה ירשמו לזכותם בלשכת רישום המקרקעין, כיחידה נפרדת ועצמאית, משוחררת מכל שעבוד או עיקול ו/או זכויות צד ג', פרט להערות תכנוניות על פי כל דין ופרט לשעבודים שיוטלו עליה בשל חובות הבעלים ולזיקות הנאה שהיזם רשאי לרשמן לגבי הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו כמפורט בסעיפים 26.9 ו-26.10 להלן.
- 26.9. היזם ירשום בלשכת רישום המקרקעין (ו/או ברשות מקרקעי ישראל ככל שיהיה צורך בכך), זיקות הנאה כמשמעותן בחוק המקרקעין, לזכות לחובת החלקה, וכן הערות לרבות הערת אזהרה על הבית המשותף (למעט היחידה החדשה) ו/או על הרכוש המשותף, ככל שיידרש הדבר ולפי שיקול דעתו הבלעדי וזאת בין היתר להבטחת זכויות מעבר להולכי רגל, לנוסעים ברכב וכן זכויות חניה, ולהבטחת השימוש של מתקנים בשטחי המתחם וכל מערכת ומבנה שנועדו לשימוש בעלי זכויות אחרים במתחם לרבות בעלי דירות אחרות או מגרשים סמוכים או כל צד ג' אחר, לפי שיקול דעת היזם, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לשימוש, הנאה וגישה סבירים ליחידה ובצמוד אליה.
- 26.10. היזם רשאי לייחד לפי שיקול דעתו הבלעדי שטחים במקרקעין ובמתחם לשבילים, שטחי חניה, גינות, ציבורי, גינות, חצרות, ממקיים, שילוט וכן למערכות מכל מין וסוג שהוא הדרושות לצורכי הפרויקט לרבות מערכות תאורה, הסקה, מיזוג אוויר, מערכות חשמל, גז, אינסטלציה, ניקוז, ותקשורת. ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לשימוש והנאה סבירים בדירה וכן בגישה לדירה ולהצמדותיה ובכפוף להוראות חוק המקרקעין.
- 26.11. בכפוף לדין היזם רשאי להוציא לפי שיקול דעתו הבלעדי ממסגרת הרכוש המשותף, חלקים בלתי בנויים של המתחם, שטחי חניה, שבילים, שטחי גינה, חניות, גגות, עליות גג, גגות המשמשים מרפסות של דירות, חללים, מחסנים, מרתפים, מעברים, מבואות, במגרש ו/או במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט

וכן כל חלק אחר שאינו הדירה החדשה והצמדותיה וכל מתקן או מערכת אחרים לא יהיו חלק מהרכוש המשותף והיזם רשאי לרשום כדירה נפרדת, או כיחידות נפרדות בבית משותף או להצמידם לדירות אחרות או ליחידות בבית משותף או ליעדם לשימושים אחרים, הכל כפי שהיזם ימצא לנכון על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים על פי חוזה זה, וכדי לפגוע בשימוש ובגישה לדירה ולהצמדותיה ולשטחים ולמתקנים המשותפים. אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לקבוע בכל עת כי השטחים המפורטים לעיל, או כל חלק מהם, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

26.12. היזם רשאי לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף ולכלול בו הוראות שיבטיחו את קיום הוראות חוזה זה וכן הוראות בדבר השימוש ברכוש המשותף ובדבר הוצאות אחזקתו וניהולו בהתאם לחוק ולדין וזאת ללא כל תנאי וללא כל הגבלה למעט כפי שנאמר במפורש בהסכם זה.

26.13. שיעור חלקם של הבעלים ושיעור ההשתתפותם בהוצאות הרכוש המשותף יהיה עפ"י חלקם היחסי בכלל שטח הרצפה של הבית המשותף או של האגף של המבנה.

26.14. ככל שירשם תקנון מוסכם כאמור, יכלול התקנון בין היתר את ההוראות הבאות:

26.14.1. הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף (כמפורט לעיל)

והצמדתם לדירות התמורה או לדירות היזם עפ"י העניין;

26.14.2. הפרדת הבניין למבנים / אגפים לרבות הפרדה בין מסחר ו/או שטחים

אחרים לשטחי המגורים וקביעה כי הרכוש המשותף והנשיאה

בהוצאותיו תהיה לכל אגף ו/או מבן בנפרד.

26.14.3. הוראות לגבי השתתפות בעלי הדירות בהוצאות ניהול ושימוש הרכוש

המשותף בהתאמה לשיעור ההשתתפות המפורט לעיל;

26.14.4. הוראה המתייחסת להצמדת זכויות הבניה כאמור לעיל, אופן מימושן

ותיקון הבית המשותף לאחר מימושן. להסרת ספק היזם יהיה רשאי

להצמיד את זכויות הבניה שלא ינוצלו במסגרת התכנית החדשה או

עתידיות, ככל שיהיו כאלה, לאחת או יותר מדירות התמורה או דירות

היזם בבניין החדש לפי בחירתו;

26.14.5. הוראה האוסרת על שימוש במערכות כריזה ו/או רמקולים במתחם,

למעט בזמן חירום ובכפוף לקבוע על פי דין;

26.15. מסמכי הרישום יועברו לעיון ואישור ב"כ הבעלים לפני הגשתם ללשכת המפקח

על רישום המקרקעין. ב"כ הבעלים יהא רשאי להעביר הערותיו למסמכים, ככל

שאינם תואמים את הוראות הסכם זה, בתוך 21 יום מיום שקיבל את מסמכי

הרישום.

26.16. גם לאחר מסירת היחידה החדשה לבעלים, רישום הבית המשותף ורישום הדירה

על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, רשאי היזם, ללא כל צורך בקבלת

הסכמת הבעלים ומבלי שזה יהיה רשאי להתנגד לכך, להגיש בקשות לשינוי רישום

הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי החלק של הדירה ברכוש המשותף, לרבות כתוצאה מהכללת בניה, או בנינים נוספים במסגרת הבית המשותף וכן לחלק את הקרקע ו/או לאחדה ו/או לחלקה מחדש ו/או להפריש ממנה חלקים לצרכי ציבור, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים עפ"י חוזה זה.

26.17. הבעלים מתחייבים שלא ליזום או להצביע באסיפה הכללית של הדיירים או בכל דרך אחרת עבור כל שינוי בתקנון או בחוזה שיתוף וזאת בניגוד לאמור בהסכם זה.

26.18. תוך 60 ימים ממועד דרישתו הראשונה של היזם, מתחייבים הבעלים להמציא ליזם כל אישור אחר הדרוש לרישום לרבות שטרי משכנתא וכן תעודות המעידות כי הבעלים שילמו במלואם את כל התשלומים המגיעים לרשויות המס ולרשות המקומית החלים על הבעלים בגין היחידה החדשה, והמאשרות, כי אין כל מניעה לרישום את הזכות בדירה על שם הבעלים, ככל שהדבר כרוך בחיוביו של הבעלים במיסים ו/או בתשלומים כאמור.

26.19. הצדדים מתחייבים להופיע ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד עוה"ד של היזם וכן למלא אחר הדרישות המקובלות אצל הגורמים הנ"ל, לשם רישום הזכויות כאמור בפרק זה.

26.20. בחתימתם מטה נותנים הבעלים לב"כ היזם הוראה בלתי חוזרת לעשות שימוש ביפוי הכח הנספחים להסכם זה לשם ביצוע כל פעולה בשמו לצורך קיום הוראות פרק זה.

26.21. לא התייצבו הבעלים כאמור וכמפורט לעיל, או שלא קיים את כל ההתחייבויות שהיה עליהם למלא עד לאותו מועד כאמור לעיל תפקע התחייבות היזם לרישום הדירה. אם למרות זאת ימצא היזם לנכון לבצע את רישום הדירה הוא יהיה רשאי לחייב את הבעלים בכל הוצאה נוספת שתיגרם לו בשל כך.

27. אחריות

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

27.1. לבצע את העבודות (באמצעות הקבלן) תוך ציות לכל דין, ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות צווים או חוקי עזר, שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל הוראה, שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבניה וכל הכרוך בה, וימלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום אותם מיסים, אגרות וכל תשלום אחר שעליו לשלם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי דין.

27.2. להבטיח (באמצעות הקבלן) קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירת שלומם של העובדים מטעמו ו/או של כל אדם אחר מטעמו שימצא במקרקעין ובסביבתו במהלך ביצוע העבודות, וינקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות

הדרושים והמקובלים בביצוע העבודות מסוג זה לרבות המצאת פוליסות ביטוח הנדרשות בהסכם זה על פי כל חוק ודין.

27.3. למנות מנהל עבודה מוסמך באתר הפרויקט, ואם לא ימנה מנהל עבודה מוסמך כאמור, אז היזם בלבד יחשב זה כ"מבצע הבניה" וכ"מנהל העבודה" וייטול על עצמו את כל החובות המוטלות על מבצע הבניה ומנהל העבודה המוסמך לפי כל דין, עד למינויו של מנהל עבודה מוסמך. על אף מינוי מנהל עבודה מוסמך כאמור, יישאר היזם אחראי כלפי הדיירים למילוי כל חיוביו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

27.4. היזם יהא אחראי כלפי הבעלים, ו/או כלפי כל אדם, תאגיד ו/או רשות ו/או גוף אחר אשר יגישו תביעות נגד הבעלים ו/או מי מטעמם, לכל נזק מכל סוג שהוא שיגרם לאדם, לגוף, או לרכוש, כתוצאה מפעולותיו ו/או מחדליו של היזם ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מהפועלים בשמו ו/או מטעמו ו/או המתקשרים עמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן בפרויקט, כתוצאה ו/או תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות ו/או במסגרתן לרבות בגין הפרת תנאי פוליסת הביטוח, שנעשו על ידי היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו.

27.5. כל עובד ו/או בעל מקצוע ו/או נותן שירותים מכל מין וסוג שהוא שיועסק על ידי היזם ו/או ע"י הקבלן המבצע ו/או ע"י קבלני משנה ו/או מי מטעמם בתכנון ו/או ביצוע העבודות ו/או בבניית הפרויקט ו/או כל חלק מהם (להלן – עובד), יחשב אך ורק כעובד של היזם או הקבלן המבצע, לא יתקיימו בינו לבין הבעלים יחסי עובד-מעביד או כל זיקה משפטית אחרת ולבעלים לא תהייה כל אחריות כלפי העובד. היזם הוא זה שאחראי לתשלום כל הסכומים המגיעים לעובד, לרבות משכורת, תנאים סוציאליים, וכל תשלום ו/או תנאי העסקה המתחייבים על פי כל דין, היזם ישפה את הבעלים כאמור, בהתאם למנגנון השיפוי הקבוע להלן.

28. שיפוי

28.1. כל צד להסכם זה (להלן: "**הצד המשפה**") יהיה חייב לשפות את הצד השני (להלן: "**הצד המשלם**") בגין כל סכום ו/או הוצאה אותם יוציא הצד המשלם במקום הצד המשפה ובלבד שיתמלאו כל אלה במצטבר:

28.1.1. הצד המשלם יודיע לצד המשפה בכתב על קיומה של דרישה לתשלום מייד לאחר שיוודע לו עליה אלא שאם נודע לצד המשפה על הדרישה ממקור אחר עצם אי מתן ההודעה לא יפטור את הצד המשפה מחובת התשלום.

28.1.2. הצד המשלם לא יודה בכל צורה שהיא בדרישה האמורה ולא יתפשר בקשר אליה, אלא באישור מראש ובכתב עם הצד המשפה.

28.1.3. הצד המשלם ישתף פעולה עם הצד המשפה בניהול ההגנה כנגד כל דרישה כאמור לרבות מתן עדות ובלבד שלא יישא בעלויות בקשר לכך.

- 28.1.4. הצד המשלם ייפה את כוחו של כל עו"ד לפי דרישת הצד המשפה לנהל הגנה בשמו.
- 28.1.5. נקבע בפס"ד חלוט שהנזק שנגרם הוא בגין מעשה ו/או מחדל של הצד השני והוא אחראי לכך בהתאם להוראות הסכם זה.
- 28.2. הוראות סעיף 28.1 יחולו בכל מקום בו צד להסכם זה בו נזכרת חובת שיפוי ו/או ידרוש צד מהצד שני שיפוי בהתאם להסכם ו/או בהתאם לדין.

29. ביטוח

- 29.1. בסמוך לפני מועד הודעת הפינוי תמנה הנציגות לפי שיקול דעתה, על חשבון היזם, יועץ ביטוח (להלן – **"יועץ הביטוח"**) ששכרו לא יעלה על סך של 20,000 (עשרים אלף) ₪ + מע"מ. לצורך בחינת עמידת פוליסות הביטוח בהתחייבות היזם על פי הסכם זה.
- 29.2. יועץ הביטוח יהיה מוסמך להעיר הערות לעניין הקף הביטוח ו/או הכיסויים הנוגעים לחשיפה של הבעלים לאירוע ביטוחי בלבד.
- 29.3. היזם מתחייב כי קודם למועד תחילת עבודות ועד למועד סיום ביצוע העבודות ו/או מסירתן בפועל (המאוחר מבניהם), יערוך - בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מבצע שייבחר על ידו - ביטוח עבודות קבלניות המבטח את העבודות כמפורט באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה כנספח יג והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: **"ביטוח היזם"**).
- 29.4. למען הסר ספק, על הבעלים לא תחול אחריות לתשלום ההשתתפויות העצמיות על פי ביטוח היזם, למעט באם מקרה הביטוח נגרם בשל מעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם.
- 29.5. לבקשת הבעלים ו/או ב"כ הבעלים בכתב, היזם ימציא לידי הבעלים, לפני תחילת ביצוע העבודות את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי מבטחו ובעלי הדירות יהיו מוטבים בפוליסה.
- 29.6. היזם רשאי לשעבד את ביטוח היזם לבנק המלווה במסגרת הליווי הפיננסי של הפרויקט ובתנאים שיוסוכמו עם הבנק המלווה.

30. מכירת יחידות היזם

- 30.1. לאחר בחירת כל דירות הבעלים כאמור בסעיף 14 לעיל ומבלי לגרוע מזכותו של היזם לפי סעיף 14.17.2 לבחור דירה לבעלים שלא יעשה כן במועד, היזם יהיה רשאי למכור לצדדים שלישיים (**"רוכשי היזם"**) את כל יחידות היזם ובלבד שקודם לכן הועמדו לבעלים כלל הבטוחות אשר יש להעמידן עד לאותו מועד על פי הסכם זה. היזם יהיה רשאי לעשות כן אף בחוזה מכר מותנה (pre - sale) בטרם התקבל היתר בניה בכפוף להפקדת כספי התמורה מהרוכשים בחשבון נאמנות

ממנו יועברו הכספים לחשבון הליווי או לחילופין יושבו לרוכשי היזם במידה וההסכם עמם יבוטל, ובכל בכפוף להוראות כל דין (להלן "חוזה הרכישה").

30.2. על אף האמור בסעיף 30.1 לעיל היזם יהיה רשאי למכור דירות אף לפני בחירת הדיירים ובלבד שיעשה כן אך ורק לגבי דירות ו/או קומות שאינן מיועדות למי מכלל הבעלים. אין באמור כדי לפגוע מזכותם של הבעלים לשנמוך ושדרוג בהתאם לסעיפים 14.19 ו-14.20 לעיל שתהא קודמת לזכות רוכשי דירות היזם.

31. השמאי והמודד המוסכם

בכל מקום בהסכם, בו סוכם כי קביעה כלשהי תהא על ידי שמאי או השמאי המוסכם, יחולו ההוראות שלהלן:

- 31.1. היזם יעביר לנציגות הדיירים רשימה של **שלושה** שמאים המקובלים על בנקים בישראל לצורך עריכת 'דוחות' אפס', מתוכם תבחר הנציגות שמאי אחד תוך שבעה ימים, והצדדים יפנו לאותו שמאי במשותף. לא בחרה הנציגות שמאי במועדים שנקבעו לעיל, ייקבע השמאי על ידי היזם.
- 31.2. הכרעת השמאי תהא סופית, ולא יהא ניתן לערער עליה.
- 31.3. ההתנהלות מול השמאי תהא משותפת וכך נאמנותו ואחריותו המקצועית שתהיה כלפי שני הצדדים, כך שהשמאי יתנהל מול היזם והבעלים באופן דומה.
- 31.4. שכר טרחתו של השמאי ישולם במלואו על ידי היזם כנגד חשבונית מס שתוצא לפקודת היזם.
- 31.5. השמאי יהיה שמאי אחד למתחם כולו.
- 31.6. ההוראות המפורטות לעיל יחולו גם לגבי בחירת מודד מוסכם.

32. העברת זכויות היזם

- 32.1. היזם לא יהיה זכאי להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו (מבלי לגרוע מזכותו להתקשר עם הקבלן המבצע וקבלני משנה) בקשר לפרויקט, ובכלל זאת לפי ההסכם, לכל אדם או גוף משפטי אלא לפי הוראות סעיף 32 זה.
- 32.2. על אף האמור בסעיף 32.1 העברות ו/או שינויים כאמור מטה יהיו מותרים לפי שיקול דעת היזם:
 - 32.2.1. הקצאה של עד 49% מיחידות ההשתתפות של היזם ו/או מזכויות ההצבעה בתאגיד המהווה את היזם.
 - 32.2.2. העברת זכויותיו ו/או חובותיו לתאגיד השולט בו ו/או מצויה בשליטת מי מיחידי היזם ו/או מצויה בשליטת מי מבעלי השליטה ביזם ו/או חברות אחיות ו/או חברות בנות ו/או שותפויות הכל ובלבד שלא יהיה בהעברה כאמור כדי לפגוע בזכויות הבעלים לפי הסכם זה ובלבד שתימסר על כך הודעה בכתב לב"כ הבעלים.

"שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

- 32.3. המגבלה על העברת זכויות לא תחול בקשר עם שעבוד זכויות היזם (כולן או חלקן) על פי הסכם זה לטובת הבנק המלווה לרבות במקרה של מימושן ע"י הבנק המלווה ו/או בקשר עם מכירת דירות היזם ו/או שטחי היזם שייבנו במסגרת הפרויקט.
- 32.4. כל העברת זכויות שאינה מותרת לפי סעיף זה תהיה טעונה הסכמה מראש ובכתב של ב"כ הבעלים והנציגות אשר לא יסרבו לתת את הסכמתם אלא מטעמים סבירים וכל עוד מדובר בגורם בעל יכולת פיננסית לביצוע או קידום פרויקט מסוג זה.
- 32.5. במקרה בו תבוצע העברת זכויות היזם כאמור לעיל, מתחייבים הבעלים לשתף פעולה באורח סביר תוך פרק זמן סביר ובמועדים סבירים, לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיידרש לכך, ובכלל זה במיוחד יפויי כח חדשים אשר יכללו את זהות היזם החדש/הנוסף, בקשות לרישום הערת אזהרה וכל כיוצ"ב, וזאת מיד עם דרישתו הראשונה של היזם, ובלבד שהדבר לא יטיל עליהם מחויבות שאינה מפורטת בהסכם זה ולא יטיל עליהם חבות כספית כלשהי. נוסחו של כל מסמך כאמור יאושר קודם לכן על ידי ב"כ הבעלים, אשר לא יסרב אלא מטעמים סבירים.

33. העברת זכויות ע"י הדיירים

- 33.1. בכפוף לכל יתר הוראות סעיף 33 זה, הבעלים יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם ביחידה הנוכחית ובמקרקעין (לרבות על פי הסכם זה) לצד ג' (להלן – "נעבר"), ובלבד שהנעבר יחתום על ההסכם ועל כל נספחיו על חשבונו ובאחריותם של הבעלים או הנעבר ויטול על עצמו את כל התחייבויות הבעלים בהסכם זה, וימציאו את כל יתר המסמכים הנדרשים לידי ב"כ היזם. העברה כאמור לרבות כל ההיבטים המשפטיים, המיסויים והארגוניים שלה יהיו באחריות הבעלים בלבד. העברה כאמור לאחר שעבוד לבנק המלווה תהייה טעונה הסכמתו של הבנק.
- 33.2. במידה והעברת הזכויות כאמור תפגע בתוקף של הפטור הייעודי כהגדרתו לעיל ו/או הטבת מע"מ בשיעור אפס, הבעלים ו/או הנעבר, לפני העניין, ישאו בחבות המס העודפת שתיווצר בגין העברת הזכויות מעבר לחבות המס שהיתה קיימת אלמלא ביצוע ההעברה, כפי שיקבע יועץ המיסוי, והנעבר מאשר בחתימתו על הסכם זה כי ישא בחבות המס העודפת במועד הנדרש לפי דין ובאופן שלא יגרום לעיכוב בפרויקט.
- 33.3. **היזם מתחייב לחתום על כתב הסכמה, לצורך רישום הזכויות ע"ש הנעבר ו/או שיעבוד הזכויות לטובת הבנק, בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת הבקשה בכתב, ובכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בסעיף 33 זה על כל סעיפיו ולחתימת הנעבר על כל המסמכים בהתאם לדרישת היזם.**
- 33.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הבעלים ישלמו את כל המיסים החלים על פי דין, לרבות מס שבח והטל השבחה בגין מכירת זכויות כאמור ככל ויחולו.

33.5. החל ממועד אישור וועדה מקומית בתנאים להיתר ועד להנפקת ערבויות חוק מכר לפי הסכם זה הדיירים יהיו רשאים להעביר זכויות בדירה בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלווה.

33.6. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 33.5, לאחר המצאת ערבויות מכר ושכירות לפי סעיף 18 כל העברת זכויות תהייה כפופה להסכמת הבנק המלווה.

33.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יפעל היזם לפי נוהל 'חברה משכנת' ובכלל זה יהיה רשאי להתנות את העברת הזכויות בכל אלה:

33.7.1. הנעבר יבוא בנעלי הבעלים לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה ויחתום אל מול ב"כ הדיירים (ויישא בעלות דמי טיפול) על הסכם בנוסח זה על כל נספחיו לרבות ובמיוחד יפויי הכח נספחים ח' ו- ח-1 וימסרם לידי היזם כשהם מאומתים ע"י עו"ד כדין;

33.7.2. הבעלים והנעבר יחתמו על מסמכי העברה כפי שיקבע בידי ב"כ היזם בתיאום עם ב"כ הדיירים ובהתאם ליתר הוראות נספח יח';

33.7.3. הבעלים והנעבר יציגו וימסרו ליזם את העתקי כל המסמכים הנדרשים (כגון העתק הסכם, אישורי מיסים וכיוצ"ב).

33.7.4. הבעלים והנעבר ישאו בכל המיסים והתשלומים הנובעים מההתקשרות ביניהם לרבות הטל השבחה אם יחול.

33.7.5. ככל שהעברת זכויות תעשה לאחר חתימת ההסכם עם הבנק המלווה והנעבר יזדקק למשכנתא לשם מימון הרכישה יחולו הוראות סעיף 33.10.

33.8. היזם ו/או ב"כ היזם לא יספקו לדיירים כל שרות משפטי או מנהלי בקשר עם העברת זכויות כאמור וכל הפעולות המשפטיות והמנהליות בקשר עם העברה כאמור יעשו ע"י, על חשבון ובאחריות הבעלים בלבד אשר ישאו גם בעלויות של הסבת ערבויות, אם יהיו.

33.9. יחיד בעלים יהיה רשאי להודיע ליזם בכתב, עד לתחילת המו"מ עם הבנק המלווה, כי הוא מעוניין להגדיל את סכום המשכנתא המוטלת על הדירה הנוכחית לבנק ישראלי מוכר ו/או או חברת ביטוח ישראלית ו/או תאגיד פיננסי ישראלי מפקח על פי חוקר (להלן: "בקשה להגדלת המשכנתא הקיימת"). היזם לא יתנגד להגדלת המשכנתא הקיימת ויחתום על כל מסמך סביר בנסיבות העניין.

33.10. ככל ומי מהבעלים יחפוץ להגדיל את המשכנתא הקיימת על דירתו הקיימת ו/או לקחת משכנתא חדשה לאחר מועד אישור חתימת הסכם הליווי - תהא ההגדלה כפופה לאישור הגורם המממן ובמקרה כאמור יישא אותו בעלים בעלות העמלה הכספית ככל שתידרש בגין הפרש גובה המשכנתאות (במקרה של הגדלה) ובכל העלויות הנובעות מהגדלת המשכנתא לאחר מועד חתימת הצדדים על הסכם.

33.11. הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים על זכויותיהם וחובותיהם של הבעלים על פי חוזה זה לרבות זכותם ליחידה העתידית.

34. חברת ניהול והוצאות הבית המשותף

34.1. היזם יהיה רשאי להתקשר עם חברת ניהול שתנהל את הבנין בהתאם למקובל בבניינים דוגמת הבניין החדש ובתמורה כפי שיהיה מקובל בשוק בהתקשרויות מסוג זה באותו מועד. נוסח הסכם הניהול יימסר לנציגות ולב"כ הבעלים בסמוך לאחר סיכום בין היזם לבין חברת הניהול על נוסח ההסכם.

34.2. הסכם הניהול יכלול תניה לפיה הדיירים בבנין יכולים להביא להחלפת חברת הניהול, וזאת בהתאם להחלטה שהתקבלה כדן בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

34.3. לפני מסירת החזקה ביחידה החדשה וכתנאי למסירה כאמור יחתמו הבעלים על הסכם הניהול וימציאו לחברת הניהול את האמצעים לגבות את התשלומים עבור דמי הניהול כפי שיוסכם בהסכם הניהול (דוגמת הוראת קבע, פרטי אשראי או כל הסדר דומה אחר).

34.4. השתתפות היזם בדמי הניהול

34.4.1. בעלים אשר התגוררו בדירותיהם הקיימות טרם הריסת הבניין וישבו להתגורר בעצמם בדירה החדשה ממועד מסירת היחידות החדשות, לא יהיו חייבים בתשלום דמי ניהול ואחזקה העולים על הסכום אשר שילמו או היו צריכים לשלם על פי דין עבור הדירה הנוכחית וזאת עד לשטח הדירה בפועל או שטח הדירה לה היו זכאים לפי הסכם זה (לפני כל שדרוג) – הנמוך מבין השניים, וזאת למשך 5 (חמש) שנים ממועד מסירת היחידה החדשה. היזם ישא בהפרש התשלום וישלמו במקום הבעלים.

34.4.2. עבור שטחים שרכשו הבעלים (לרבות במסגרת שדרוג או יחידה נוספת) הם ישלמו את דמי האחזקה / הניהול המלאים.

34.4.3. הזכות לפי סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** תהיה קודמת לזכות לפי סעיף 34.4.1.

34.4.4. זכותם של הבעלים לפי סעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ו- 34.4.1 הנה זכות אישית אשר אינה ניתנת להעברה או הורשה, למעט לבן זוג אשר התגורר עימם בדירה קודם לפטירה.

34.4.5. על אף האמור בסעיף לעיל, ככל שחברת הניהול שתנהל את הבנין לאחר מועד המסירה תוחלף בידי בעלי הזכויות באותו בנין שלא בתיאום עם היזם ובדמי ניהול הגבוהים מהמקובל עבור בניין עם אותם אפיונים (באופן בו הסכם עם חברת הניהול הקודמת בוטל ולא בתוקף), ישא

היזם אך ורק ביתרת תשלום דמי ניהול עד לשיעור ממוצע של דמי הניהול המקובלים.

34.4.6. לצורך השתתפות בהוצאות דמי הניהול כאמור בסעיף 34.4 זה, יפקיד

היזם לפני מסירת דירות התמורה, סכום כספי בקרן מיוחדת שתנוהל על ידי הנאמן כהגדרתו לעיל (להלן: "**קרן דמי ניהול**") לפי הענין). על קרן דמי ניהול יחולו התנאים הבאים:

34.4.6.1. סכום הבסיס יחושב כאמור בסעיף 34.4.1, והכל בתוספת שכר טרחת הנאמן.

34.4.6.2. זהות הנאמן תיקבע בהסכמת החברה ונציגות הדיירים.

34.4.6.3. במילוי תפקידיו חייב הנאמן לנהוג באמונה ובשקידה כפי שאדם סביר היה נוהג באותן נסיבות.

34.4.6.4. הנאמן לא יהיה רשאי לאצול מתפקידו לזולתו; אין בכך כדי למנוע העסקת אדם כדרוש למטרות הנאמנות.

34.4.6.5. הנאמן ישקיע את כספי הקרן באפיקים סולידיים בלבד ויהיה חייב לנהל את החשבונות של כספי הקרן ולתת לנהנים דין וחשבון על כספי הקרן אחת לשנה ובגמר כהונתו, ולמסור להם ידיעות נוספות לפי דרישתם הסבירה.

34.4.6.6. הנאמן לא ירכוש לעצמו או לקרובו (כהגדרתו בחוק הנאמנות, תשל"ט-1979) נכס מהקרן או כל זכות בה, לא יפיק לעצמו או לקרובו טובת הנאה אחרת מהקרן או מפעולותיה, ולא יעשה דבר שיש בו סתירה בין טובת הנאמנות לבין טובתו שלו או של קרובו.

34.4.6.7. הנאמן יהיה אחראי לנזק שנגרם לכספי הקרן או לנהנים עקב הפרת חובתו כנאמן; על אחריותו לאובדנם ולנזקם של כספי הקרן המוחזקים בידו יחולו הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967; לענין זה יראו את הנאמן כשומר ואת הנהנים כבעלי הנכסים.

34.4.6.8. כספי הקרן שיצטברו לרבות הפירות בגין השקעתם, ישמשו אך ורק לצורך השתתפות בתשלום בהוצאות ועד הבית לצורך הבטחת תחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט, עבור הדיירים הממשיכים.

34.4.6.9. ככל שהוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית ו/או הרשות המקומית ו/או הרשות ממשלתית ו/או הרשות המחוקקת יקבעו הוראות קוגנטיות המחייבות הקמת קרן תחזוקה, אזי יחולו בענין קרן התחזוקה ההוראות האמורות.

34.4.7. קרן דמי הניהול לא תסבסד יותר מדירה חדשה אחת לבעלים (ככל שבבעלותו מספר דירות קיימות או שרכש דירות נוספות בפרויקט), שתהיה הדירה בה יתגורר אותו בעלים. זכותו של הבעלים לסבסוד כאמור תופסק מיידית עם הפסקת מגוריו של הבעלים בדירה. ככל

שהפסיק מי מהבעלים הזכאים להתגורר בדירה החדשה (ולא נותר בדירה החדשה בעלים זכאים אחר) יחדל אותו יחיד בעלים להיות זכאי להפרש הוצאות הניהול החל מועד עזיבתו את דירת התמורה.

35. ביטול והשבה

35.1. חלף המועד להתקיימות איזה מהתנאים המתלים ואלה לא התקיימו, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב החתומה על ידי משנהו. בשם הדיירים יכולה הודעת ביטול להינתן רק ע"י רוב המינימאלי מקרב בעלי הזכויות אשר חתמו על ההסכם ובדרך בה חתמו על הסכם זה ואומתה חתימתם.

35.2. הודיע צד על ביטול ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה, הצדדים יחתמו על מסמכי ביטול, לרבות הסכם ביטול (ככל שנדרש) וכן על הצהרה מתאימה לרשויות המס בדבר ביטול התקשרותם על פי הסכם זה וביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם על זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, הכל כפי שיורו ב"כ הצדדים. היזם מתחייב לפעול כאמור לעיל ולבטל את הערת האזהרה ללא דיחוי ולא יאוחר מתום 70 ימים ממועד ביטול ההסכם.

35.3. במקרה של ביטול ההסכם ממחים הבעלים ליזם את הזכות לקבל החזר כספים שיגיעו למי מהם מהרשויות ובלבד שאלה שולמו ע"י היזם בקשר עם הליכי התכנון נשוא הסכם זה ובלבד שעקב כך לא תושט על הבעלים הוצאה ו/או חבות ו/או תשלום כלשהו. לצורך מימוש התחייבות הבעלים כאמור לעיל, מסכימים הבעלים כי יעשה שימוש ביפויי הכח המצורפים להסכם זה.

35.4. במקרה של ביטול ההסכם שלא עקב הפרה של ההסכם מצד היזם, תוצרי התכנון יהיו שייכים ליזם והבעלים לא יהיו רשאים לעשות בהם שימוש אלא בהסכמתו.

36. הפרה ותרופות

36.1. סטיות בבניית היחידה החדשה ביחס למפרט הטכני ו/או לתכניות ההיתר המותרות לפי חוק המכר (דירות) לא יהוו הפרה של חוזה זה. סטיות אחרות תהווה הפרה שיזכו את מי מהבעלים בפיצוי בהתאם לחוק.

36.2. הדיירים מתחייבים שלא לעתור לכל סעד שעניינו הגשת בקשה לצו מניעה או ביטול ההסכם, אלא אם 67% מהדיירים החתומים על ההסכם נתנו הסכמתם בכתב להגשת בקשה כאמור.

36.3. לאחר חתימת הסכם הליווי או בחירת הדירות (המוקדם מביניהם), שום הפרה של הסכם זה, לא תזכה את הדיירים בסעד של ביטול ההסכם, אלא בסעד של פיצוי כספי ובחתימתם על הסכם זה הם מאשרים כי לדעתם בכל מקרה כאמור סעד כספי הוא סעד ראוי בכל נסיבות של הפרת הסכם זה.

36.4. בכפוף לאמור בסעיף 35.4 לעיל, במקרה של ביטול הסכם זה, יהיו הבעלים זכאים לעשות שימוש בתוצרי התכנון שביצע היזם מבלי שתחול עליהם, ו/או על כל יזם

אחר שיבוא במקומו של היזם, החובה לשאת בהוצאות התכנון של היזם. היזם ימציא לבעלים בתוך 30 יום ממועד ביטולו של הסכם זה כאמור את כל המסמכים בנוגע לעבודות והבניה של הפרויקט על מנת שהבעלים יוכלו להמשיך בביצוע העבודות והבניה של הפרויקט, לרבות תוכניות, היתר הבניה, השרטוטים, המפרט הטכני, תוכניות ביצוע וכל מסמך אחר.

36.5. הפרה של מי מהדיירים שחתם על הסכם בנוסח זה (או בנוסח דומה אחר) לא תיחשב להפרה של יתר הבעלים כך שהתחייבויות הדיירים במתחם הינן לחוד. על אף זאת, ככל שיהיה בהפרה כאמור כדי לעכב את ביצוע חיובי היזם ו/או להביא להתארכות מועדים שנועדו לקיום תנאים מתלים לפי הסכם זה, יוארכו המועדים הקצובים בהסכם זה בהתאם להפרה ולהסרתה, ובלבד שהיזם יפעל כנגד אותו בעלים מפר לשם הסרת ההפרה. לבעלים המקיימים את ההסכם תהיה עילת תביעה כנגד הדייר המפר יחד ולחוד עם היזם אלא שהם לא ינהלו הליכים כנגד אותו דייר אלא בכפוף להסכמת היזם בכתב ובתאום עימו.

36.6. על אף האמור בסעיף 36.5, בעלים הרשומים כבעלים משותפים של דירה מסוימת (הרשומה כתת חלקה אחת), יהיו אחראים ביחד ולחוד לחיובי הבעלים של אותה הדירה כלפי היזם.

36.7. עיכוב בביצוע איזה מהוראות הסכם זה על ידי מי מהצדדים, עקב סיבות של כח עליון לרבות מלחמה, מבצע צבאי, גיוס כללי או נרחב, הוראות רשות, סגרים על השטחים המוחזקים, הקפאת בניה עפ"י דין, שביתה, השבתה, מחסור ארצי או מקומי בחומרי ומשאבי בניה או פועלי בניה, גילוי עתיקות וקברים, זיהומי קרקע, מי תהום, בחירות, מגפה המונעת עבודה סדירה במשך לרבות מגפת הקורונה ו/או עקב התנהלות הצד השני ו/או עקב סיבות אחרות, שאינן בשליטת הצדדים לא יהווה הפרה או איחור והמועדים לביצוע הסכם זה ידחו בהתאמה למשך העיכוב שנגרם ולעוד 14 ימי עבודה להתארגנות מחדש, ובלבד שהצד המבקש להסתמך על טענה כאמור נקט באמצעים סבירים כדי לצמצם או למנוע את העיכוב ככל האפשר ומסר למשנהו הודעה בכתב על עילת העיכוב בסמוך למועד התרחשותה למעט אם מדובר באירוע שמצוי בידיעת הכלל.

36.8. איחור היזם במסירת היחידה החדשה איחור שאינו מוצדק לפי הוראות הסכם זה ביחס לימועד המסירה ישולם לבעלים כפיצוי בלעדי הפיצוי על פי האמור בחוק המכר (דירות) ביחס ליחידה העתידית וזאת החל מהמועד הקבוע בחוק המכר, **בניכוי התשלומים עבור השכירות** האמורים בסעיף 16 לעיל אשר ימשיכו להיות משולמים כסדרם. שווי דמי השכירות לדירה הדומה ליחידה החדשה לצורך חישוב הפיצוי, יקבע ע"י השמאי המוסכם וקביעתו תהיה סופית ומכרעת. (לעיל ולהלן: "**הפיצוי בגין איחור במסירה**").

36.9. היזם יהיה רשאי לשלם במקום הבעלים, לאחר מתן הודעה מראש ובכתב בת 14 ימים לפחות, כל תשלום החל עליהם בקשר עם העסקה ו/או היחידה הקיימת או העתידית, ובמקרה כאמור יהיה על הבעלים להשיב ליזם את ששילם בצרוף הפרשי

ריבית והצמדה כחוק. היזם יהיה רשאי לקזז את חובם של הבעלים כלפיו מכל תשלום אותו הוא חייב להם (ובמקרה של קיזוז מחוב מדמי השכירות לפי סעיף 16 לעיל, היזם יעשה כן בחלוקה שווה בקירוב על פני 80% מחודשי השכירות הצפויים) וכן לעכב את מסירת היחידה העתידית לבעלים עד לפירעון כל חוב של הבעלים ליזם וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר על פי חוק. במקרה של עיכוב במסירה כאמור יחולו הוראות סעיפים 24.13 - 24.14 לעיל.

36.10. הבעלים יתנו הודעה בכתב ליזם, 21 ימים מראש, קודם למימוש הבטוחות שניתנו להם לפי הסכם זה או הודעה ארוכה יותר ככל שמפורט בסעיפי הסכם זה ביחס לכל בטוחה ובטוחה.

37. חילוקי דעות

37.1 פוסק- חילוקי דעות טכניים הנדסיים

- 37.1.1. היה ויתעוררו חילוקי דעות מקצועיים בין הצדדים בקשר עם עניינים טכניים ו/או הנדסיים המנויים בסעיפים 11.7 ו- 24.19 לעיל, יובאו חילוקי הדעות הנ"ל להכרעתו של מהנדס או אדריכל בעל ותק של 10 שנים לפחות בפרויקטים של בניה רוויה (לעיל ולהלן: "**הפוסק**"), אשר ישמש כבורר בין הצדדים בעניינים אלה. הפוסק ימונה בהסכמה ע"י שני הצדדים, ובהעדר הסכמה כאמור, בתוך 7 ימים ממועד הודעת צד למשנהו כי ברצונו להעביר המחלוקת לפוסק, ימונה הפוסק על ידי יו"ר לשכת האדריכלים בישראל או יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל (לפי העניין) או על ידי המוסד הישראלי לבוררות עסקית, על פי בקשה בכתב שתופנה אליו על ידי מי מהצדדים.
- 37.1.2. הפוסק יהיה מוסמך להכריע בשאלות הקשורות בביצוע העבודות והתאמתן לתכניות ולמפרט הטכני, **אך הוא לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות.**
- 37.1.3. שכ"ט הפוסק ישולם במימון ביניים ע"י היזם, וחלוקת שכרו הסופית בין הצדדים תהיה חלק מהחלטתו.
- 37.1.4. הפוסק ינהל את הליך ההתדיינות ויתן את הכרעתו בתוך 14 ימים מיום פניית אחד מהצדדים אליו. הפוסק ינהל את ההליך לפי כללי הצדק הטבעי, בכלל זה ימנע ממשוא פנים, יהיה חייב לשמוע את הצדדים לנהל פרוטוקול דיונים ולנמק את הכרעתו.
- 37.1.5. חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על הסכם בוררות ודין החלטת הפוסק יהיה כדין פסק דינו של בורר לפי חוק הבוררות.
- 37.1.6. הפוסק יהיה כפוף לדין המהותי, לרבות הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח-1986 והתוספות לו, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות.

37.1.7. החלטות הפוסק לא יהיו ניתנות לערעור.

37.1.8. בכל מקרה לא ימונה פוסק שהיו לו במהלך שלוש השנים שעברו ו/או שיש לו בעת שיתבקש מינויו לתפקיד ניגוד עניינים ו/או קשרי עבודה ו/או חברות עם מי מבעלי הזכויות ביזם ו/או המנהלים של היזם ו/או אדם בעל עניין או שהייתה לו נגיעה לעסקה זו או לצדדים לה (לרבות הקבלן המבצע).

37.2. בורר- חילוקי דעות משפטיים

37.2.1. כל מחלוקת שהיא אינה בסמכות אדריכל או מהנדס תובא בפני באי כח הצדדים אשר ישמשו כמפשרים בין הצדדים והחלטתם המשותפת ככל יוגיעו להסכמה- תהא סופית ומכרעת. הם יוכלו להסתייע במהנדסים, שמאים, או אנשי מקצוע אחרים לצורך הכרעה המחלוקת והצדדים לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי באי כח הצדדים בגין ההחלטה שהתקבלה.

37.2.2. היה ויתעוררו חילוקי דעות משפטיים בין הצדדים בכל הנוגע לכריתתו של ההסכם ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו **או בכל עניין אחר שאינו נופל בגדר סמכות ההכרעה של הפוסק כאמור בסעיף 37.1.1 לעיל**, ולא הגיעו באי כח הצדדים להכרעה כאמור בסעיף 37.2.1 לעיל ימסרו הצדדים את הסכסוך להכרעתו של עו"ד מומחה בתחום המקרקעין והבניה, אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים ואשר ישמש כבורר.

37.2.3. אם הבורר שנבחר כאמור לעיל לא יוכל או יסרב לשמש כבורר בין הצדדים או שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות הבורר בתוך 7 ימים ממועד דרישת מי מהם בכתב להבאת חילוקי דעות ביניהם להכרעת בורר, ימונה בורר, בעל כישורים כאמור לעיל, לפי בקשת כל אחד מהצדדים על ידי יו"ר לשכת עוה"ד במחוז דרום (להלן: "**הבורר**").

37.2.4. בכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה, הבורר יהיו רשאי ליתן צווי ביניים וסעדים זמניים אחרים למעט צווים שמשמעם עיכוב הפרוייקט.

37.2.5. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות. הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים, ולנמק את הכרעתו ולשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים.

37.2.6. על פסיקת הבורר יהיה ניתן לערער בהתאם לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968, והתוספות לו.

37.2.7. חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על הסכם בוררות.

- 37.2.8. הבורר יפסוק גם מי מהצדדים ישא בכל העלויות של הליכי הבוררות, לרבות הוצאות וכיו"ב, וכן יהיה רשאי לתת צווי ביניים בעניין זה.
- 37.2.9. לאחר מסירת הדירות יבוטל מנגנון הבוררות והפוסק לפי סעיף זה, ולצורך יישוב כל מחלוקות באם תהיינה, יפנו הצדדים לבית המשפט המוסמך במחוז דרום בלבד.

38. כללי

- 38.1. לא השתמש צד כלשהו בזכות מזכויותיו על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד, לא ייחשב הדבר כוויתור של אותו צד על הזכות האמורה.
- 38.2. כל התחייבויות הבעלים נשוא הסכם זה שמילויין דרוש לשם הוצאה לפועל של הפרויקט תחולנה כ"חיוב לטובת צד שלישי" כמשמעותו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 כלפי כל יתר הדיירים במתחם אשר התקשרו או יתקשרו בעתיד עם היזם בהסכמי פינוי בינוי לצורך הקמת הפרויקט ו/או פרויקטים דומים וזאת אף אם חתמו הדיירים הנ"ל על חוזים נפרדים ובמועדים שונים. ולכן, ידוע לבעלים החתומים על הסכם זה כי הדיירים האחרים יהיו רשאים לתבוע אותו בגין נזק שיגרם להם כתוצאה מכך שהבעלים לא קיימו את התחייבויותיהם על פיו.
- 38.3. בכל מקום שבהסכם זה חלה על היזם חובה לשאת בשכרם של יועצים לדיירים ו/או בשכרם של בוררים, שמאים, פוסקים וכיוצא בזה (להלן – היועצים), היועצים ינפיקו חשבוניות מס עבור מלוא הסכום שישולם להם ע"י היזם לפקודת היזם.
- 38.4. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל התחייבות, הצהרה, מצג, הסכם, הבטחה או הסכמה בין הצדדים, אשר קדמו להסכם זה ולא נכללו בו לרבות עלונים, דגמים ו/או איורים של הפרויקט שנערכו לצרכי המחשה בטרם הוצאת היתר בנייה סופי לפרויקט ו/או חומר פרסומי אחר שהוחלפו בין הצדדים או מטעמם לפני ו/או לאחר חתימת הסכם זה.
- 38.5. לא יהיה תוקף לכל תיקון או שינוי מהוראות הסכם זה ללא שייערך בכתב וייחתם ע"י הצדדים.
- 38.6. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה, ו/או להופיע במקום נדרש, על כל הצהרה ו/או מסמך ו/או תיעוד ו/או פרוטוקול שידרשו, על מנת להוציא לפועל את המטרות של הסכם זה ובלבד שתוכנו של המסמך האמור יאושר מראש ע"י בא כוח הדיירים ושלא יהיה בו כדי להטיל עליהם הוצאה שאינה חלה עליהם על פי הסכם זה. בכל מקום בהסכם שלא נקבע מועד ספציפי לקיום חובת שיתוף פעולה ו/או חתימה כאמור יהיה המועד 14 ימים ממועד קבלת הדרישה ו/או המסמך.
- 38.7. היה ומי מהבעלים לא ישתף פעולה ויחתום על מסמכים במועד כאמור בסעיף 38.6, אזי הבעלים יפצה את היזם בגין כל יום איחור בחתימה על מסמך כאמור

בפיצוי מוסכם וקבוע מראש בשיעור - 500 ₪ לכל יום מעבר ל- 10 (עשרה) ימים וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של היזם בגין הפרת הסכם זו. עיכוב בשיתוף הפעולה ו/או בחתימה כאמור לעיל לא יחשב כהפרה של הסכם זה, במידה והעיכוב נבע מסיבות שאינן תלויות בבעלים ו/או כתוצאה מכוח עליון כגון: פטירה, אישפוז, אובדן כשרות משפטית, כניסה בידוד ו/או צורך בצו ביהמ"ש וכיוצ"ב ובלבד שהבעלים יפעל כמיטב יכולתו לצמצם את זמן העיכוב.

38.8. הצדדים מתחייבים לנקוט כל פעולה, לחתום על כל מסמך שיאושר ע"י ב"כ הבעלים ולנהוג בתום לב לצורך מילוי התחייבויותיהם על-פי הסכם זה ולצורך מימושו של הפרויקט.

38.9. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 37 לעיל, לבתי המשפט המוסמכים באזור הדרום תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל הקשור ונובע מהסכם זה.

38.10. כל הודעה לפי הסכם זה תישלח מצד למשנהו עפ"י הכתובות המופיעות במבוא להסכם זה (או לכתובת אחרת עליה הודיע צד למשנהו בכתב) תיחשב כאילו הגיעה בחלוף 10 (עשרה) ימי עסקים מיום שליחתה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד ו/או בווטסאפ ו/או בדואר אלקטרוני ו/או ב-SMS - ביום המסירה. הבעלים מתחייבים לעדכן את היזם, עוה"ד וב"כ הדיירים בדבר כתובתם למסירת הודעות לעניין חוזה זה, בדירה החלופית ו/או בכל כתובת כפי שיראו לנכון ובלבד שתהיה בישראל, כולל בשינוי מספר טלפון או כתובת דוא"ל, וזאת בתוך 30 יום ממועד כל שינוי. ככל ולא הודיעו הבעלים על כתובתם בתקופת פינוי הדירה, על הודעה שתימסר לב"כ הבעלים תיחשב כאילו נמסרה להם באופן אישי.

38.11. אם תינתן או ניתנה על ידי היזם הטבה כלשהי לבעלים אחרים בפרויקט, לעומת התמורה המפורטת בהסכם זה ונספחיו (לרבות בכל הקשור ליחידת הבעלים, שטחה, והמפרט), למי מהדיירים במקרקעין אזי תחול ההטבה הנ"ל, בהתאמה הנדרשת, על כלל הדיירים לרבות הבעלים, למעט במקרים של הטבה נוספת כאמור בסעיף 38.12 להלן.

38.12. הטבות מותרות שאינן חלות על כלל הדיירים

38.12.1. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, לרבות בסעיף 38.11 לעיל, התאמות של ההסכם לפי הוראות סעיף 2(ב), (2), (4), (5) ו- (6) לחוק פינוי בינוי (התאמות לקשישים ובעלי מוגבלות וכן נסיבות מיוחדות) לא יחשבו כהטבות אסורות ולא יחייבו את היזם כלפי יתר הדיירים. הוראה זו תחול גם לגבי כל תיקון לחוק ו/או שינוי בו.

38.12.2. היזם יהיה רשאי להגיע לכל הסדר לפי שיקול דעתו ועל חשבונו עם חברות הדיור הציבורי ו/או מדינת ישראל ו/או כל חברה ממשלתית/עירונית ו/או רשויות מקומיות ו/או סוכנות יהודית והסדרים אלה לא יחולו על כלל הדיירים.

38.12.3. היזם יהא רשאי ליתן הטבה ו/או תמורה נוספת ו/או תמורה שונה ליחיד בעלים בעל יחידה מסחרית ו/או יחיד בעלים שהינו תאגיד ו/או בעלים שיש לו יותר מיחידה אחת במתחם ו/או בעלים שיש להם הצמדה של גג/גינה ברכוש המשותף או דירה עם חדר יציאה לגג/גינה ו/או במסגרת הליכים משפטיים.

38.12.4. היזם יהא רשאי ליתן הטבה ו/או תמורה נוספת (להלן: "**ההטבה הנוספת**") לבעלים שיהיו במועד חתימת ההסכם הראשון, בני 70 שנה ומעלה או בעלי נכות מוכרת ו/או מגבלה פיסית משמעותית או בעלי נסיבות סוציאליות מיוחדות ו/או בעלי נסיבות מיוחדות אחרות המצדיקות זאת, וזאת לאחר שבדק את נסיבותיו המיוחדות ו/או צרכיו האישיים ו/או מגבלותיו של הבעלים הנ"ל.

38.12.5. ייעוץ וסיוע בפתרון בעיות מס לרבות תכנון מס ונשיאה חלקית או מלאה בנטל המס לכל מי מכלל הדיירים לפי שיקול דעת היזם לא יחשבו כהטבה לפי סעיף זה ולא תזכה את הבעלים או מי מכלל הדיירים האחרים בהטבה כלשהי ו/או בזכות כלשהי כלפי היזם

38.12.6. מתן תקבול ו/או הטבה ו/או תנאים שונים לדייר לסרבן לפי פסק דין שניתן ע"י בית משפט לרבות על דרך פסיקה לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט (להבדיל מפס"ד על דרך של פשרה בין הצדדים), לא יחייב את היזם ביחס לבעלים אחרים.

38.12.7. היזם יהיה רשאי ליתן הטבה נוספת מחמת נסיבות מיוחדות שלא פורטו לעיל, וזאת רק אם התקבל אישור הנציגות או ב"כ הבעלים לכך מראש ובכתב.

38.12.8. למען הסר ספק חתימת חוזה שונה ובו תנאים ותמורות שונות עם בעלים אחרים במתחם (אך לא במקרקעין) לא תחשב הטבה ולא תזכה את הבעלים בדבר.

38.13. היזם יהיה רשאי בהסכמת ב"כ הדיירים לתקן טעויות סופר בהסכם ו/או להוסיף הטבות לבעלים בדרך של הודעה בכתב לבעלים מבלי לקבל את הסכמתם לכך.

38.14. היזם מתחייב לחתום על הסכם זה בתוך 14 ימים ממועד חתימת הבעלים עליו.

לראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

היזם

הבעלים - בהתאם לרשימה המצ"ב

אישור עורך דין היזם

עורך דינה של _____ ("השותפות") הנני לאשר, כי
 : (א) השותפות קיימת על פי דין; (ב) על פי מסמכי היסוד של השותפות היא רשאית לעשות את
 העסקה נשוא חוזה זה; (ג) התקבלו בכל מוסדות השותפות כל ההחלטות, האישורים וההסכמות
 הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלה להתקשרותה בחוזה זה; (ד) על החוזה חתמו מטעם היזם
 מר _____ מר _____ ומר _____;
 חתימתם של כל הנ"ל מחייבת את השותפות לכל דבר ועניין.

חתימה וחותמת עו"ד

ת"ח	שם מלא	מס' ת.ז.	תאריך	חתימה	אימות עו"ד
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

ת"ח	שם מלא	מס' ת.ז.	תאריך	חתימה	אימות עו"ד
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

ת"ח	שם מלא	מס' ת.ז.	תאריך	חתימה	אימות עו"ד
20					
21					
22					
23					
24					

ידוע לבעלים כי מטעמי נוחות בלבד מבוצעות החתימות בטבלה בתחילת ההסכם ובסופו, הבעלים מאשרים בחתימתם בטבלאות אלו את כל עמודי ההסכם ונספחיו כאילו חתמו על כל עמוד ועמוד.

אישור עורך דין הבעלים

אני הח"מ, עו"ד _____, מעיד/ה כי ביום _____, מאמת חתימת הבעלים לעיל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם.

חתימה

חותמת

תאריך